

BUDAPEST X. KERÜLET

Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 hrsz.-ú telek ÉK-i határa - Rákospatak vonala - erdőterület Ny-i határa - Pesti határút - Sárga rózsza utca által határolt terület

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

I. KÖTET - VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



BUDAPEST X. KERÜLET,

Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KSZT)

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Tsz: I-605-1/2012

TERVEZŐK:

Településtervezés:	Albrecht Ute irányító tervező	
	TT/1É 01-0517	.....
	Körmendi Judit	
	TT/1É 01-1377	.....
	Balla Mariann	.....
	Szűcs András	.....
Közlekedés:	Tóth Attila	.....
	Lelkes Mihályné	
Zöldterület, környezetvédelem:	K1d-1 01-2319/13	.....
	Pogány Aurél	
	TK 01-5060	.....
	Niedetzky Andrea	
	K/2 01-5152/12	.....
Közművek:	Zétényi Dávid	.....
	Román Péter Attila	
	TV-T 01-13717	.....
	Pető László	
	TE-T 01-9743	.....
	Hódos Jenő (H-WAVE Kft.)	
Informatika:	TRh-T 01-4560	
	Pizág Csaba	.....
ÜGYVEZETŐ:		
	Albrecht Ute	.....

MEGRENDELŐ: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Budapest, 2012. április

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

- 1.1. Történeti áttekintés, városszerkezeti fejlődés
 - 1.1.1. Történelmi kötődések
 - 1.1.2. Városszerkezet kialakulása
- 1.2. Tervi előzmények, jogszabályi környezet
 - 1.2.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)
 - 1.2.2. Fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT)
 - 1.2.3. Kerületi városrendezési eszközök
 - 1.2.4. Hatályos szabályozások értékelése, jogszabályi ütközések feltárása
 - 1.2.5. IVS • Kőbánya Integrált Városfejlesztési Stratégiája (2007)
- 1.3. Településszerkezeti összefüggések
- 1.4. Területhasználat
- 1.5. Beépítés és épületállomány
- 1.6. Telek- és tulajdonviszonyok
- 1.7. Intézményi háttér
- 1.8. Építészeti városképi értékek
 - 1.8.1. Előzmények
 - 1.8.2. Hatályos védelem
 - 1.8.3. Régészeti értékek

2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK

- 2.1. Közúti közlekedés
- 2.2. Közösségi közlekedés
- 2.3. Parkolás
- 2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés
- 2.5. Teherforgalmi kapcsolatok
- 2.6. Forgalom szabályozás

3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

- 3.1. Vízellátás
- 3.2. Csatornázás
- 3.3. Villamosenergia-ellátás
- 3.4. Gázellátás
- 3.5. Táv- és hírközlés

4. ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK

- 4.1. Zöldfelületi rendszer – zöldfelületi kapcsolatok
- 4.2. Zöldfelületi intenzitás
- 4.3. Közterületi zöldfelületek
- 4.4. Lakó- és intézménykertek
- 4.5. Telephelyek
- 4.6. Mezőgazdasági terület

5. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK

- 5.1. Levegőminőség
- 5.2. Zajterhelés
- 5.3. Földtani és talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek
- 5.4. Hulladékkezelés

6. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

7. JÖVŐKÉP

FÉNYKÉPMELLÉKLET

TERVMELLÉKLET

I.	A TSZT „I. Funkcionális szerkezet” tervlapjának kivonata	M = 1: 50 000
II.	A TSZT „II. Területfelhasználás” tervlapjának kivonata	M = 1: 50 000
III.	A TSZT „III/1. Közúti közlekedési hálózat” tervlapjának kivonata	M = 1: 50 000
IV.	A TSZT „III/2. Kötőtpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút-hálózat ” tervlapjának kivonata	M = 1: 50 000
V.	A TSZT „IV/1. Az épített környezet értékeinek védelme” tervlapjának kivonata	M = 1: 50 000
VI.	A TSZT „IV/2. A talajvédelmi beavatkozás térségei és korlátozó földtani viszonyok” tervlapjának kivonata	M = 1: 50 000
VII.	A TSZT „IV/3. Az emissziókorlátozás térségei” tervlapjának kivonata	M = 1: 50 000
VIII.	A TSZT „IV/4. Zöldfelületek, víz- és természetvédelem” tervlapjának kivonata	M = 1: 50 000
IX.	A TSZT „IV/5. Egyéb korlátozások” tervlapjának kivonata	M = 1: 50 000
X.	Hatályos keretövezeti tervlap (FSZKT 1. számú melléklete)	M = 1: 8 000
XI.	Hatályos védelmi és korlátozási tervlap (FSZKT 2. számú melléklete)	M = 1: 10 000
XII.	Tulajdonvizsgálat	M = 1: 8 000
XIII.	Részletes tulajdonvizsgálat	M = 1: 6 000
XIV.	Területhasználat vizsgálata	M = 1: 8 000
XV.	Beépítési mód vizsgálata	M = 1: 8 000
XVI.	Telekméretek vizsgálata	M = 1: 8 000
XVII.	Beépítési mérték vizsgálata	M = 1: 8 000
XVIII.	Szintszám vizsgálata	M = 1: 8 000
XIX.	Szintterületi mutató vizsgálata	M = 1: 8 000
XX.	Jelenlegi úthálózat	M = 1: 25 000
XXI.	Keresztszelvények	M = 1: 200
XXII.	Jelenlegi tömegközlekedési hálózat	M = 1: 25 000
XXIII.	Zöldfelületi intenzitás vizsgálata	M = 1: 8 000
XXIV.	A domborzat és az úthálózat esésviszonyainak vizsgálata	M = 1: 6 000
XXVI.	Összefoglaló környezetállapot-vizsgálat	M = 1: 2 000
XXVII.	Közművizsgálat: vízellátás	M = 1: 6 000
XXVIII.	Közművizsgálat: csatornázás	M = 1: 6 000
XXIX.	Közművizsgálat: elektromos hálózat	M = 1: 6 000
XXX.	Közművizsgálat: gáz hálózat	M = 1: 6 000
XXXI.	Közművizsgálat: távközlés	M = 1: 6 000
XXXII.	Probléma és értéktérkép	M = 1: 6 000
XXXIII.	Légifotó	M = 1: 6 000

BEVEZETÉS

Előzmények

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2011. november 30-án közbeszerzési pályázatot írt ki az alábbi feladat-meghatározással:

„Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat elkészítése a „ Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület NY-i határa - Pesti határút – Sárga rózsza utca” által határolt mintegy 110 ha területre.

A közbeszerzési pályázatot a Budapest Főváros Városépítési Tervező (BFVT) Kft. nyerte.

A tervezés közvetlen előzményeként a Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére megrendelésre került a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ), amelynek első ütemeként elkészült a KVSZ végleges alapstruktúrájának kidolgozása, a kerületi szabályozási tervekkel nem lefedett területekre a KVSZ mellékleteként un. övezeti tervlap készült az Étv. 13.§ (7) bekezdése értelmében.

A jelen megbízás a KVSZ további területrésszel való kiegészítését célozza, amelynek során a készítendő szöveges és rajzi tervanyagnak illeszkednie kell a kidolgozás alatt álló KVSZ alapstruktúrájához és térinformatikai rendszeréhez.

A pályázati kiírásban megfogalmazott kiemelt fontosságú feladatok

- Az újonnan beépítésre kerülő területre geodéziai felmérés készítése.
- A meglévő nagyrészt beépült kertvárosias terület szabályozása.
- A beépítetlen kertvárosi lakóterület fejlesztési lehetőségeinek optimalizálása és ütemezésének kidolgozása összhangban az infrastruktúrafejlesztés lehetőségeivel és korlátaival, a korábbi zártkerti telekállapotok rendezése a lakóterületi beépítettségére jellemző szabályozással, figyelemmel az önkormányzati tulajdonú telkek rendezésének elsődlegességére, valamint a közterületek kialakítása (az utak koronaszintjének meghatározásával) és a terület alapintézményi ellátásának javaslata.
- A tervezett kiszolgáló utak és közművek megvalósítása jogi lehetőségeinek feltárása, és javaslat kidolgozása összhangban az Étv. előírásaival.
- A magasabb szintű településrendezési tervekben szereplő távlati közúti fejlesztések területigényének helybiztosítása.

Ütemezés

A feladat teljesítése a vonatkozó tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően ütemezetten történik. Az „1. Előkészítő, helyzetfeltáró és elemző szakasz” keretében az előkészítő és vizsgálati munkarészek, a „2. Értékelő, javaslattevő és szabályozási szakasz” első fázisában a programjavaslat és a szabályozási koncepció, második fázisában pedig az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészek készülnek el, majd ezután következik a „3. Jóváhagyási és egyeztetési szakasz”.

A jelen tervdokumentáció az „1. Előkészítő, helyzetfeltáró és elemző szakasz” keretében készülő előkészítő és vizsgálati munkarészeket tartalmazza.

1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.1. Történeti áttekintés, városszerkezeti fejlődés

Az Árpád-korban Kőbánya területe Új-Bécs halászfalu határához tartozott, majd miután az a tatárok pusztítása folytán elnéptelenedett, Kőér néven a margitszigeti apácakolostor birtoka lett.

A Rákos-mező első írásos említését 1074-ből ismerjük, 1289-ben úgy említették, hogy az ország közepe. A XII-XIII. századtól a hadrakelések és országgyűlések elsődleges helyszíne volt. A patakvölgy dús legelői és a dombok vadállománya tízezrek ideiglenes élmezőjét szolgálták.

1277 májusában Timót zágrábi püspök segítségével országos gyűlést hívtak össze a Rákos-patak melletti mezőre. A országgyűlés törvényes korának nyilvánította Kun László királyt, és kezébe adta az ország kormányzását, egyben jóváhagyta a Habsburg Rudolf-fal kötendő szövetségi szerződést.

A krónika szerint a király dombot, vagy más néven koronázási dombot a vármegyék földjéből hordták össze, erre vágtatott fel lován teljes díszben megkoronázása után a király, és ott Szent István kardjával négy kardvágást tett az ország négy tája felé annak jeléül, hogy az országot bárhonnán jövő támadás ellen kész megvédeni. Az uralkodók sátorhelye is vélhetőleg Királydombon helyezkedtek el. 1278 nyarán a Rákos-mezőn gyűlt össze az Ottokár cseh király ellen induló magyar sereg is.

Az Árpád-ház kihalását követően hagyományossá vált az országgyűlések Rákos-mezőn való megtartása, az első 1286-ban az utolsó Buda török kézre kerülése után 1540-ben tartották.

A Királydombnak nevezett terület a vélhetőleg Rákos-mező legmagasabb pontján helyezkedett el. Az országgyűlés itt választotta meg Magyarország királyává Károly Róbertet 1307. október 10-én. 1490-ben a Rákos mezején választották királlyá II. Jagelló Ulászlót.



Werbőczy István 1505. októberében a Rákos mezején tartott országgyűlésen fogalmazta meg az úgynevezett rákosi végzést, melyben a köznemesség egységesen foglalt állást az idegen trónkövetelőkkel szemben és kinyilvánította ragaszkodását egy nemzeti király személyéhez. Megfogalmazták, hogy az ország „rémséges szétrongyolódásának és csúfságos pusztulásának” az idegen származású királyok az okai, akik kegyetlenebbül dúlják Magyarországot, nyomorgatják a magyarokat,

mint a török és akik miatt odavesztek a régi magyar területek.

A pesti országgyűlés itt választotta az ország kormányzójává Hunyadi Jánost 1446-ban.

A Rákos mezejéről 1458 januárjában Hunyadi Mátyás kiszabadítására egy díszes küldöttség indult Csehországba hogy Budára kísérje és a Duna jegén megkoronázza.

A terület a török hódoltság alatt Pest városa és különböző nemesi családok uradalma volt, 1739-ben csak hosszas pereskedést követően került a város kizárólagos tulajdonába. A terület lakatlan volt egészen a 18. század végéig, a Felsőrákosi-réteken vízimalmok működtek.

A terület történeti fejlődésében meghatározó még a Kerepesi út menti Budapesti Közúti Vaspálya Társaság cinkotai helyi érdekű vasútvonalának kiépítése. A vasútvonal első szakasza a MÁV Központi pályaudvarától (a mai Keleti pályaudvartól) Rákosfalván át, Cinkotáig épült meg. A 10,3 km hosszú vonalszakaszt 1888. július 20-án adták át a forgalomnak. A BKVT már 1895-ben megszerezte a jogot, hogy vasútvonalait részben, vagy teljes hosszukban villamosítsa. A társaság első ütemben a Keleti pályaudvar–Cinkota közötti szakaszon kezdte meg a villamosítást. Az 1000 V feszültségű, egyenáramú felsővezeték-rendszer kiépítésével 1911. április 19-én készült el a pálya.

Az 1950-ben készült, eredeti tervek szerint a 2-es metrónak a Népstadion állomáson (a mai Stadionok állomáson) lett volna közös végállomása a gödöllői HÉV-vel, ezért itt négyvágányos, középperonos átszálló állomás épült. Az 1960-as években az Örs vezér tér körül kiépült új lakótelepek következtében

jelentősen megváltoztak az utazási igények, ezért az 1963-ban újraindított metróépítéskor a végállomást az Örs vezér terénél építették meg.

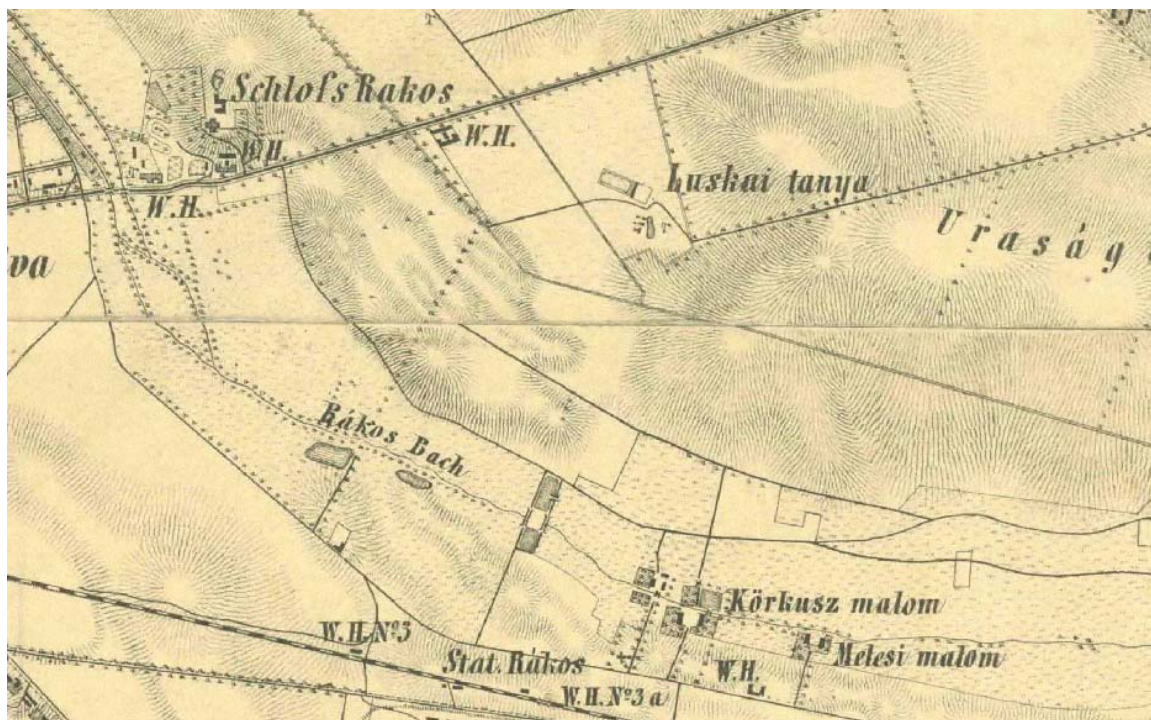
A gödöllői HÉV végállomása a Keleti pályaudvarnál a 2-es metró első, Örs vezér tér–Deák Ferenc tér közötti szakaszának átadása után, 1970. április 3-án szűnt meg. A helyi érdekű vasút és a kelet-pesti autóbuszok végállomását az Örs vezér terénél alakították ki.

A terület városszerkezeti fejlődését a terület történeti térképein követhetjük nyomon.

A régészeti fejezetben található első katonai felmérés idejében a terület teljesen beépítetlen volt, az erősen kanyargó Rákos-patak hatalmas mocsarakat, tavakat alkotott és megszámlálhatatlan oldalágra ágazott szét. A mocsarak a patakot egészen a torkolatig kísérték. A terület a középkorban rendkívül változatos vízi világgal rendelkezett, több régi forrás megemlíti, hogy teknősök, vízi madarak és halak éltek a területen. Mivel nem volt szabályozva így a területen gyakoriak voltak az áradások így a paktól távolabbi területek is folyamatosan nedvesek maradtak, jó legelő területek voltak.

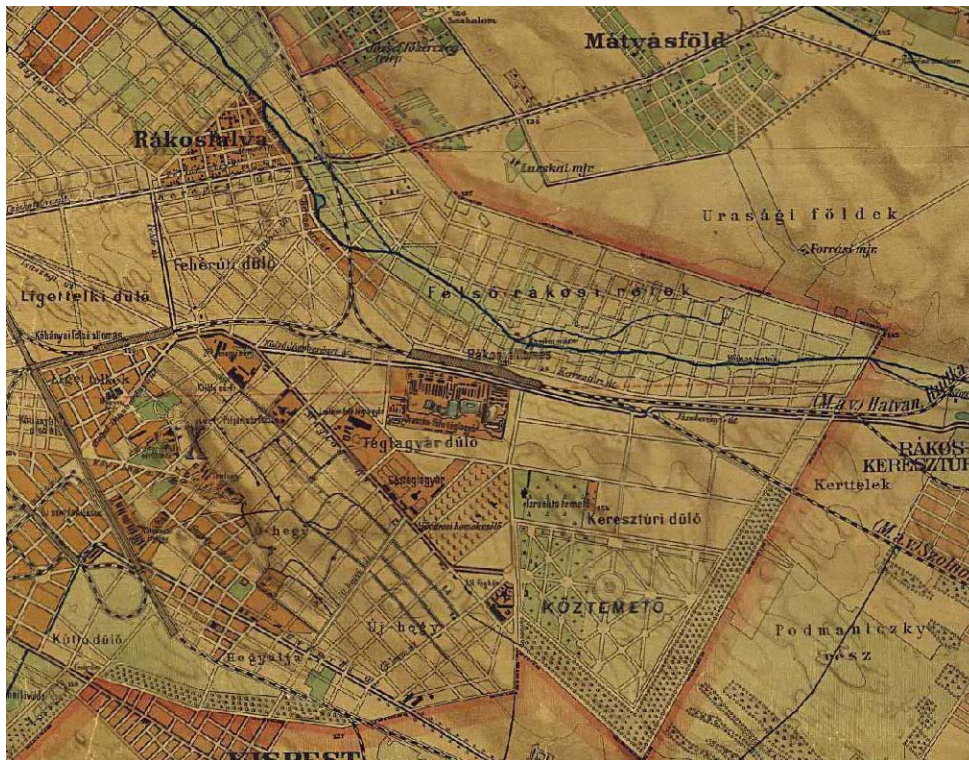
A XVII. században a város terjeszkedése miatt megindultak a szabályozási munkálatok a patak árterén, megkezdődött a mocsarak lecsapolása. Ezzel egy időben megindult a patak csatornázott mederbe terelése, illetve a töltések felépítése. A XIX. században indult meg a Rákosi rétek lecsapolása, a város fejlődésének érdekében rendezése elengedhetetlenné vált.

Az 1860-as térkép ábrázolása szerint a Rákos-patak vize több vízimalmot is hajtott. A térképen már látható az 1847-ben átadott Pest-Szolnok vasútvonal nyomvonala.



Forrás: Pest-Buda és tágabb környékének topográfiai térképe • 1860

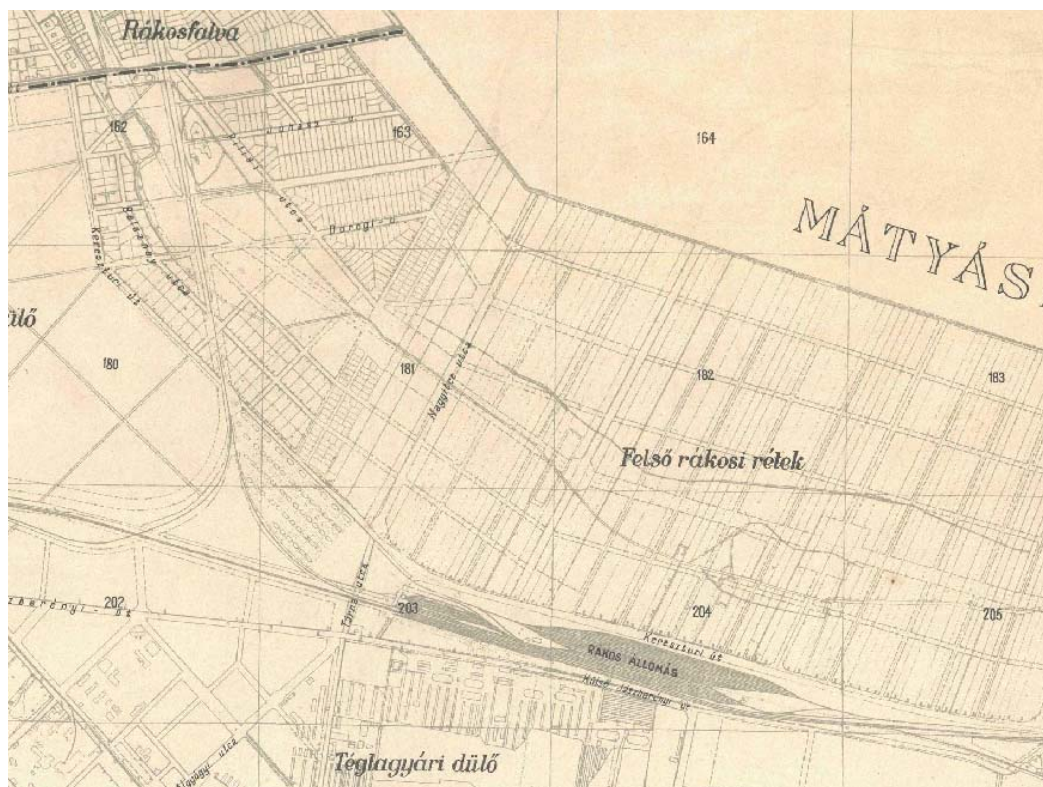
Az 1901-es átnézeti térképen már jól kirajzolódik a jelenlegi utcahálózat és az egész Felső rákosi rétekre akkor elképzelt felosztás. Az 1926-os övezeti terv jelölte ki az akkori városhatár széli erdősávokat, ennek része a ma is meglévő a területet északról határoló erdőterület. A Rákos-patak szabályozásának teljes befejezése elhúzódott az 1930-as évekig. Ekkora már az immár csatornába folyó patak medrének betonozása is befejeződött. A településrész szerkezete az 1900-as évektől kezdve gyakorlatilag nem változott.



Forrás: Budapest fal térképe iskolai használatra • 1901 Budapest székesfőváros egész területének iskolai fal térképe • 1:15 000 • Cholnoky Jenő, Kogutowicz Manó



Forrás: 1926 Budapest övezeti beosztása. Az Építésügyi Szabályzat második kiadásához tartozó térkép • 1:25 000 • Fővárosi Közmunkák Tanácsa •

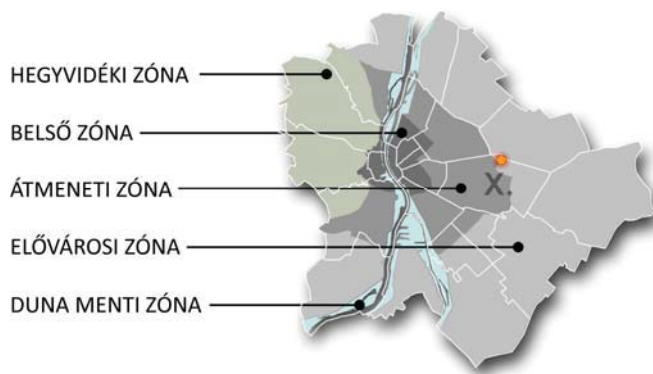


Forrás: Budapest Székesfőváros területének átnézeti térképe] • 1:5000 • 1937 [Budapest Székesfőváros Polgármesteri III. Ügyosztálya]

1.2. Tervi előzmények, jogszabályi környezet

1.2.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)

Budapest főváros településszerkezeti tervében meghatározott zónarendszerben a tervezési terület az elővárosi zónába tartozik.



Funkcionális szerkezet

A TSZT *I. Funkcionális tervlapján* ábrázolt, területszerkezetet meghatározó elemek:

A területet kettészelő tervezett főhálózati elem a rákos vasúti pályaudvar és a Kerepesi út között teremt kapcsolatot.

A Rákospatak parti zöldterület ökológiai szempontból szerkezeti jelentőségű fejlesztendő zöldfelületi elem. A terület az elővárosi zóna jellemzően kertvárosias területe, amelyet egyéb területfelhasználású területek öveznek.

A TSZT II. Területfelhasználás tervlapján ábrázoltak szerint.

Beépítésre szánt területek

Kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználási kategóriába tartozik a tervezési terület részben lakóépületekkel beépített, és még beépítetlen része;

Központi vegyes terület (Vk) területfelhasználási kategóriába tartozik a tervezési terület Kerepesi út menti tömbje a Pesti Gábor utcáig.

Beépítésre nem szánt területek:

A Rákos-patak partja a Pilisi utcáig Zöldterület (Z) területfelhasználási kategóriába tartozik a tervezett belterületi határig.

A Sárga rózsza utca – Kerepesi út – Dömsödi utca közötti terület Erdőterület (E) területfelhasználási kategóriába tartozik a lakóterület határig.

A „III/1 Közúti közlekedési hálózat” tervlap a tervezési területet kettészelő utat kerületközi kerületi jelentőségű főútként ábrázolja. A területet É-ről határoló Kerepesi út országos jelentőségű főút.

A „III/2 Kötőpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút hálózat” tervlapon jelölt tájékoztató elemek közül a tervezési területet É-ről a HÉV vonal határolja. A vasút és a Kerepesi út találkozásánál tervezett vasúti megállóhely szerepel. A Kerepesi út a meglévő kerékpár főhálózat nyomvonala is egyben. A Rákos-patak menti tervezett kerékpár nyomvonal a tervezési területen kívül esik, a patak déli partját követi.

A „IV/1. Épített környezet értékeinek védelme” tervlap alapján a területet határoló Kerepesi út a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő nyomvonal. Magasház elhelyezése a területen nem megengedett. Az északról határos XVI. kerületre eső területen régészetileg nyilvántartott terület található.

„IV/2. Talajvédelmi beavatkozás térsége” A tervlap a területet nem érinti.

„IV/3. Emissziókorlátozás térsége”

A tervezési terület üres területének DK-i fele az átszellőzési sáv területébe esik.

A „IV/4. Zöldfelület-, víz- és természetvédelmi” tervlapon a Rákos-patak területe a belterületi határig városszerkezeti jelentőségű ökológiailag érzékeny terület. A patak területe vízvédelmi beavatkozást igénylő terület, külterületi szakasza vízfolyások külterületi védőzónájába tartozik.

A „IV/5. Egyéb korlátozások” tervlap elemei közül a tervezési terület déli részét a 120 KV-os elektromos vezeték védőtávolsága érinti.

1.2.2. Fővárosi szabályozási keretterv, Budapesti városrendezési és építési keretszabályzata (FSZKT, BVKSZ)

Budapest Főváros Közgyűlése 46/1998 (X.15.) számú rendeletével a Fővárosi szabályozási kerettervet (FSZKT), 47/1998 (X.15.) számú rendeletével pedig a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatot (BVKSZ) hagyta jóvá.

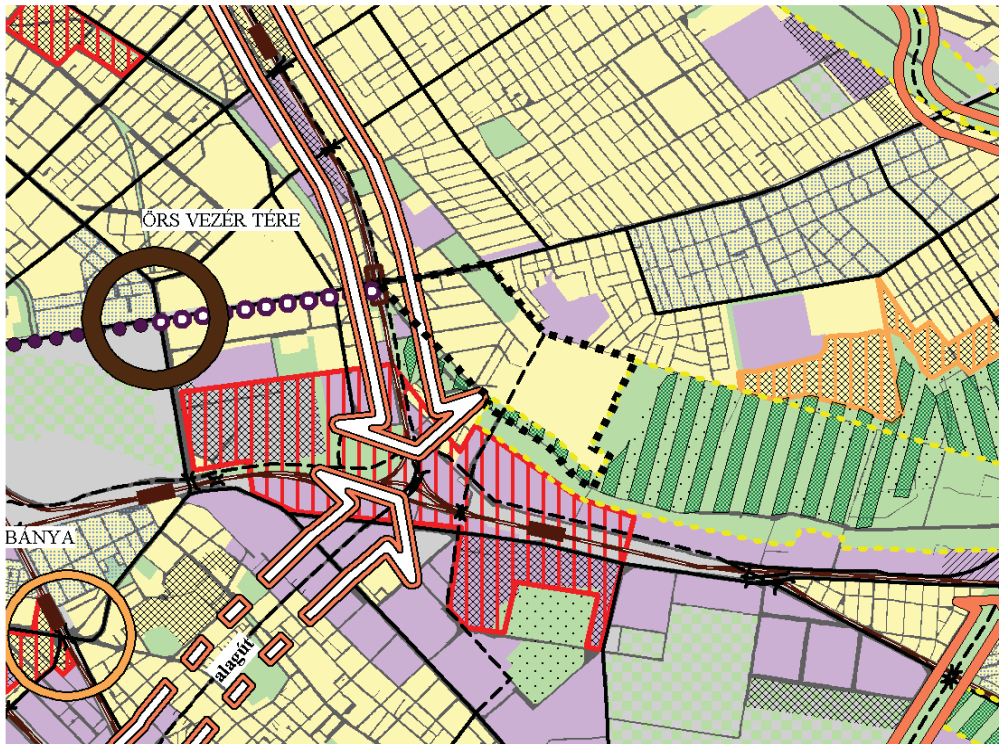
A tervezési területet az **FSZKT** a beépítésre szánt területeket a lakóterületek közül L4, intenzív kertvárosias lakóterület, a vegyes területek közül I, intézményterület keretövezetbe sorolja.

Beépítésre nem szánt, célzott területfelhasználási módú területbe KL-KT közlekedési célú közterületbe sorolt a területet határoló utak közül a Kerepesi út valamint a Sárga rózsza utca, a terület belső útjai közül a Heves utca, és a területet átszelő TSZT-ben is szereplő új nyomvonal. A Sárga rózsza utca menti belterületi erdő, valamint a Rákos-patak és a belterületi határvonal közötti erdőterületek E-TG keretövezeti besorolásúak.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA

I. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

M=1:50.000



JELMAGYARÁZAT:

KÖZPONTOK

- Városközpont határa
- Városközpontokhoz kapcsolódó városrészközpont
- Intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpont
- Egyéb városrészközpont

FEJLESZTÉSI ÉS ÁTALAKULÓ TERÜLETEK

- Városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység
- Nagy jelentőségű, elsősorban lakóterületi fejlesztések
- Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
- Belterületi funkcióváltó terület

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

- Prioritást igénylő, területfejlesztő hatású körirányú közúti elem
- Prioritást igénylő, egyéb körirányú közúti elem
- A belső területek tehermentesítése szempontjából prioritással rendelkező közúti elem
- Környezeti beavatkozást igénylő meglévő főhálózati elem
- Meglévő, tervezett sugárirányú kötőpályás közforgalmú elem
- Meglévő, tervezett főhálózati elem
- Az M0 autópálya gyűrű fontosabb csomópontjai (meglévő/tervezett)

ZÖLDTERÜLETI FEJLESZTÉS

- Zöldfelületi fejlesztési terület
- Ökológiai szempontból szerkezeti jelentőségű fejlesztendő zöldfelületi elem
- Természetközeli állapotú, városszerkezetet meghatározó zöldfelület
- Összvárosi jelentőségű közpark

ÉRTÉKVÉDELEM

- Városképi, városszerkezeti szempontból kiemelten védendő karakterű terület
- Városképi, városszerkezeti szempontból védendő karakterű terület

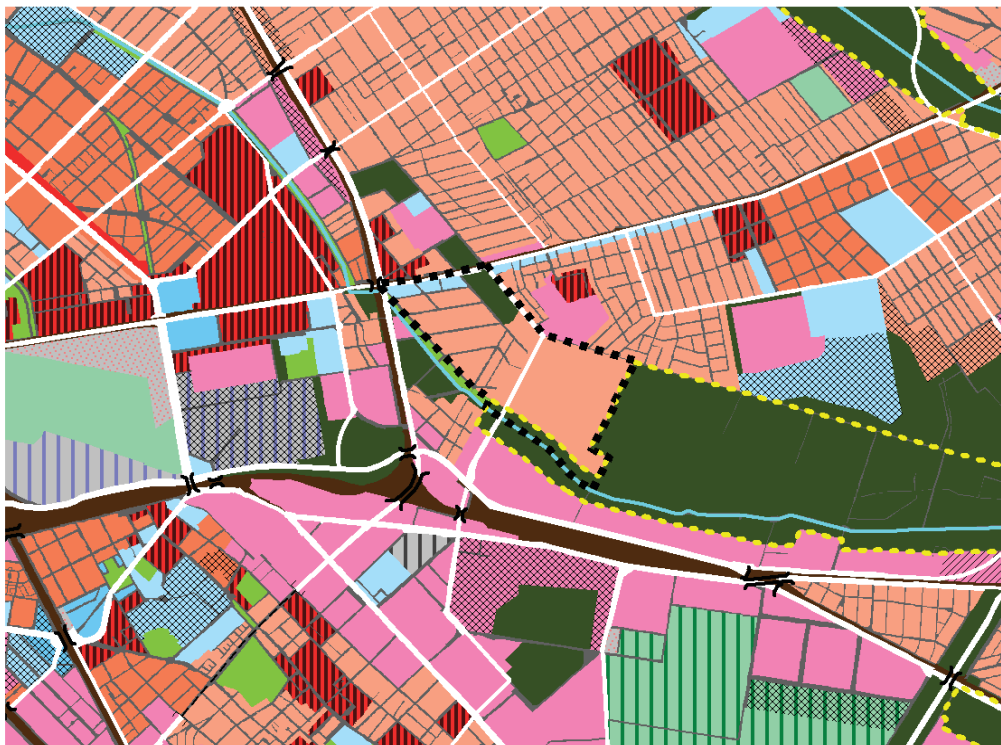
TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

- Vegyes városias területek
- Gazdasági területek
- Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek
- Különleges terület
- Zöldterület, zöldfelület
- Vasút
- Belterületi határvonal

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

M=1:50.000



JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

- NAGYVÁROSIAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) telepszerű lakóterület (szt. max. 3,0)
- NAGYVÁROSIAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) zártosú lakóterület (szt. max. 3,5*)
- KISVÁROSIAS (sűrű beépítésű 12,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 1,5)
- KERTVÁROSIAS (laza beépítésű, 7,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 0,6)

VEGYES TERÜLET

- TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
Városközpont vegyes terület (szt. max. 4,5*)
- Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével (szt. max. 3,5*)
- Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén (szt. max. 2,5*)
- KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (szt. max. 3,5)

GAZDASÁGI TERÜLET

- KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (szt. max. 2,0)
- IPARI TERÜLET (szt. max. 1,5)

ÜDÜLŐTERÜLET

- ÜDÜLŐHÁZAS (sűrű beépítés, 6,0 m épületmagasságot meghaladó) terület (szt. max. 1,0)
- HÉTVÉGÉHÁZAS (laza beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó) terület (szt. max. 0,2)

KÜLÖNLEGES TERÜLET

- Nagy bevásárlóközpontok és nagykereskedelmi célú területek (szt. max. 1,0)
- Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei (tematikus park) (szt. max. 2,0)
- Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyuduló) (szt. max. 2,0)
- Nagykereskedelmi sportolási célú területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció (szt. max. 1,0)
- Állat- és növénykertek területei (szt. max. 1,0)
- Temetők területei (szt. max. 0,5)
- Honvédelmi területek (szt. max. 2,0)
- Hulladékkezelők, lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.) (szt. max. 1,0)
- Közeledésüzemi terület (szt. max. 2,0)
- Kikötő terület (szt. max. 2,0)

Megjegyzés:

* OTÉK-tól való eltérés, amely az infrastruktúra - feltételeihez kötött és a belterületi funkcióváltó területeken nem alkalmazható.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

Általános közlekedési terület

- Vasúterület
- Repülőtér

ZÖLDTERÜLET

ERDŐTERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- Folyóvizek medre és partja
- Állóvizek medre és partja
- Vízbeszerzési területek

EGYÉB ELEMOK

- Tervezett alagút
- Belterületi határvonal

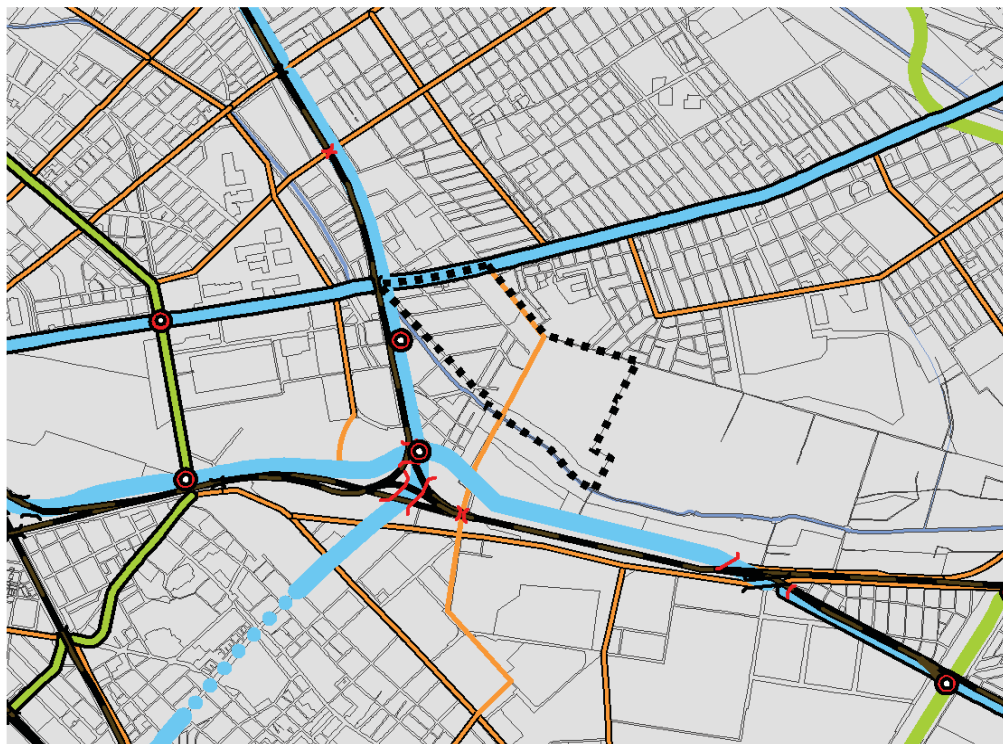
TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
- Belterületi funkcióváltó terület
- Közigazgatási határ
- Területfelhasználási egységet kiszolgáló közterület
- Műtárgy
- AGGLOMERÁCIÓ
- Települési terület
- Egyéb terület
- Erdőterület
- Mezőgazdasági terület

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA

III./1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

M=1:50.000



JELMAGYARÁZAT:

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

FELSZÍN
KIALAKÍTÁS

FELSZÍN
ALATTI
KIALAKÍTÁS

HÁLÓZATI FUNKCIÓ
BELTERÜLETEN

MEGLÉVŐ ELEMEEK

	Gyorsforgalmi út	-
	Országos jelentőségű főút	"a"
	Fővárosi jelentőségű főút	"b"
	Kerületközi, kerületi jelentőségű főút	"b"
	Forgalomcsillapított főút	"c"
	Közúti, vasúti Duna-híd	
	Logisztikai központ	
	Fontosabb külön szintű közúti csomópont	
	Közúti, vasúti felüljáró	
	Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület	

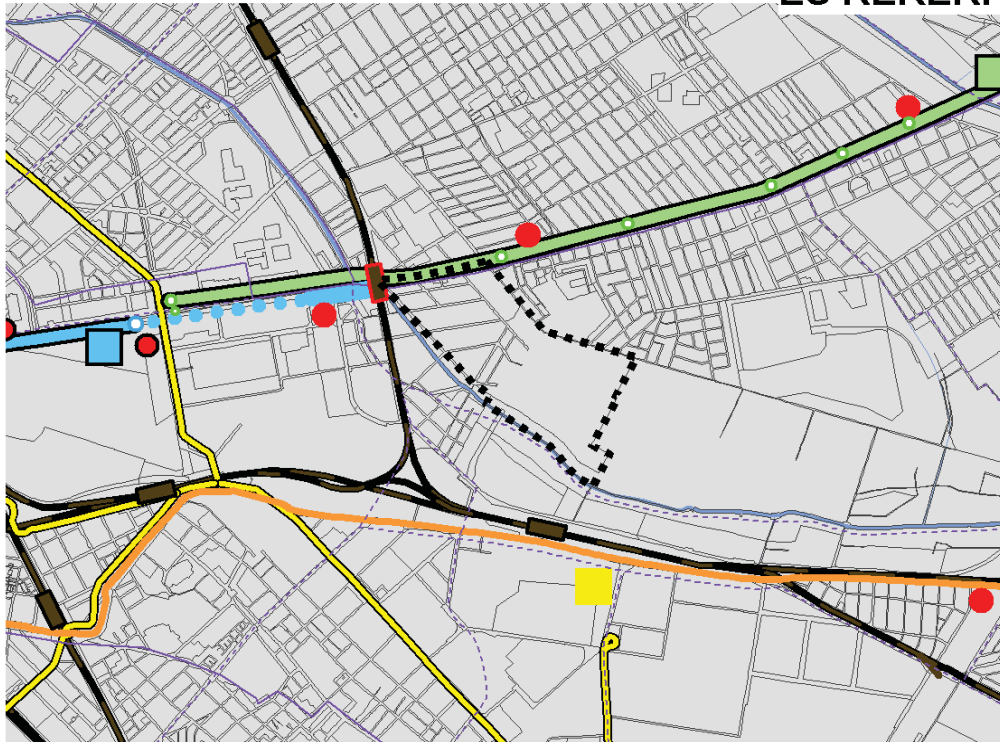
TERVEZETT ELEMEEK

	Gyorsforgalmi út	
	Országos jelentőségű főút	
	Fővárosi jelentőségű főút	
	Kerületközi, kerületi jelentőségű főút	
	Forgalomcsillapított főút	
	Közúti, vasúti Duna-híd	
	Logisztikai központ	
	Fontosabb külön szintű közúti csomópont	
	Közúti, vasúti felüljáró	
	Belső zóna forgalomcsillapított területe	
	Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület	

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

	Gyűjtőút, lakóút
	Közforgalmú vasútvonal felszínen (meglévő/tervezett)
	Közforgalmú vasútvonal felszín alatt (meglévő/tervezett)
	Közigazgatási határ
	Budapest közigazgatási határán kívüli települési terület
	Országos főút
	Országos mellékút

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA III./2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZFORGALMÚ KÖZLEKEDÉSI ÉS KERÉKPÁRÚT-HÁLÓZAT



M=1:50.000

JELMAGYARÁZAT:

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

FELSZÍNI
KIALAKÍTÁS

FELSZÍN
ALATTI
KIALAKÍTÁS

MEGLÉVŐ ELEMEEK

- | | | |
|--|--|--|
| | | Metróvonal megállóival |
| | | HÉV-vonal megállóival |
| | | Közúti gyorsvasút |
| | | Közúti vasút (villamos) |
| | | Fogaskerekű |
| | | Közforgalmú vasútvonal |
| | | Vasúti személypályaudvar |
| | | Autóbusz-pályaudvar |
| | | Nemzetközi repülőtér |
| | | Nemzetközi hajóállomás |
| | | Országos közforgalmú kikötő |
| | | Vasútállomás és megállóhely |
| | | Metró-járműtelep |
| | | HÉV-járműtelep |
| | | Közúti gyorsvasút, közúti vasút (villamos) járműtelepe |
| | | Egyéb járműtelep (autóbusz, trolibusz) |
| | | P+R parkoló |

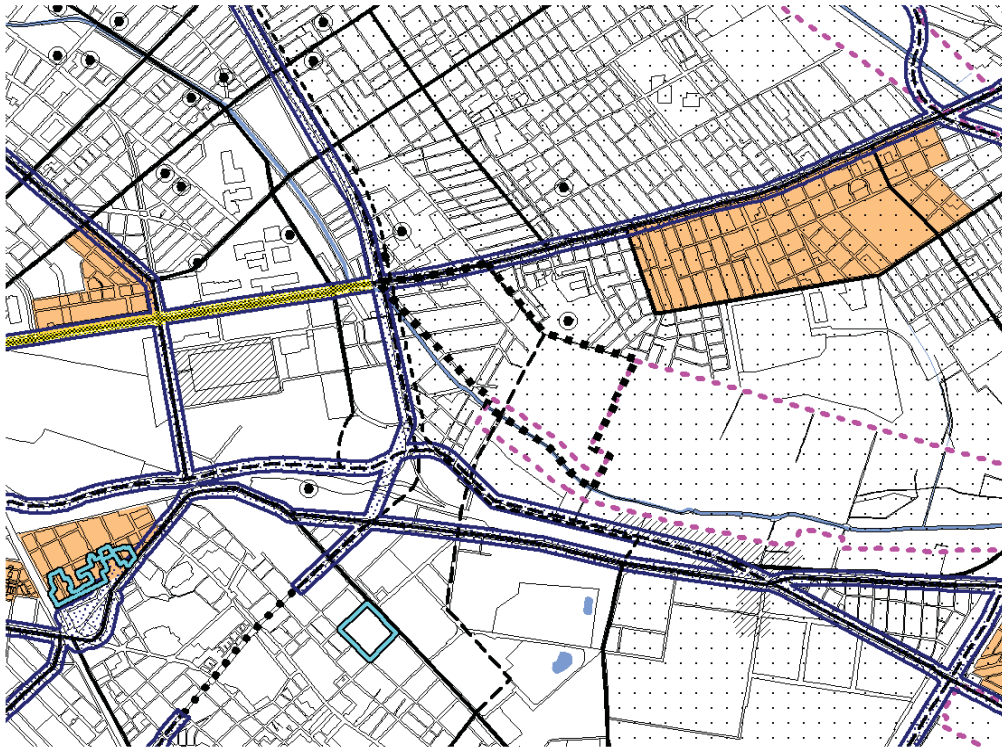
TERVEZETT ELEMEEK

- | | | |
|--|--|--|
| | | Metró |
| | | Regionális gyorsvasút, HÉV |
| | | Közúti gyorsvasút |
| | | Közúti vasút (villamos) |
| | | Közforgalmú vasútvonal |
| | | Vasútállomás és megállóhely |
| | | Nemzetközi hajóállomás |
| | | Metró-járműtelep |
| | | Regionális gyorsvasút járműtelepe, HÉV-járműtelep |
| | | Közúti gyorsvasút, közúti vasút (villamos) járműtelepe |
| | | P+R parkoló |

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK











- | | |
|--|--|
| | Gyűjtőút, lakóút |
| | Kerékpár-főhálózat (meglévő/tervezett) |
| | Belső zóna forgalomcsillapításra kijelölendő területe |
| | Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület |
| | Közigazgatási határ |
| | Budapest közigazgatási határán kívüli települési terület |
| | Országos főút, országos mellékút |

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA IV./1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME M=1:50.000



JELMAGYARÁZAT:

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMOK:

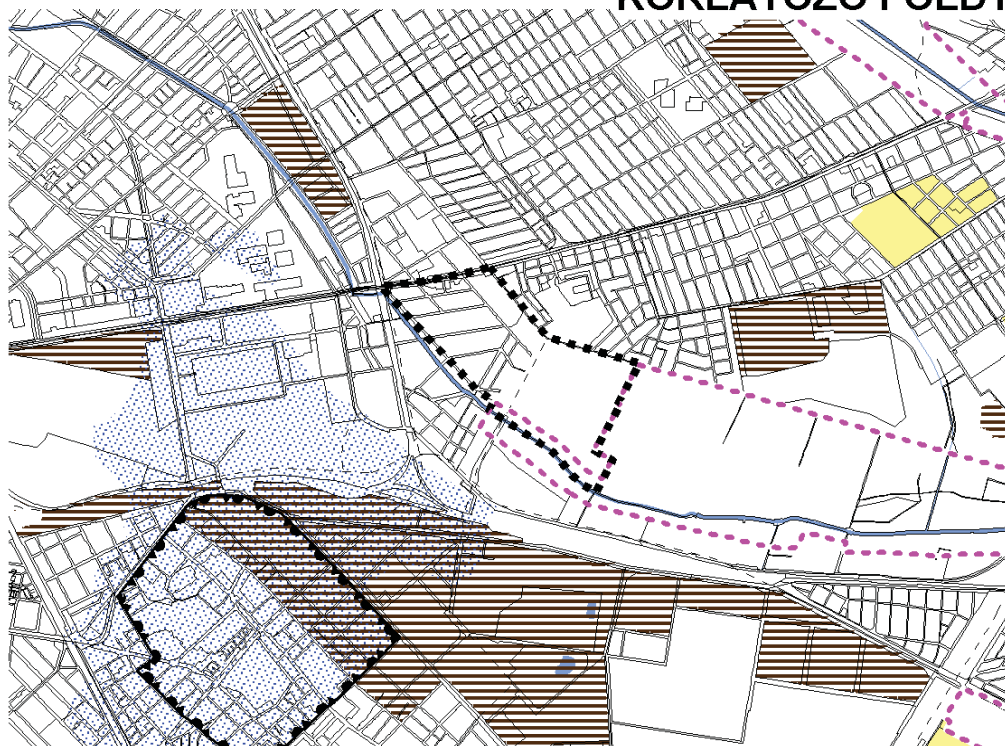
-  Városszerkezeti, városképi szempontból kiemelten védendő karakterű, összvárosi jelentőségű terület
-  Városszerkezeti, városképi szempontból védendő karakterű, összvárosi jelentőségű terület
-  Városszerkezeti, városképi szempontból védendő karakterű, helyi jelentőségű terület
-  A városképi illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület
-  A táji környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület
-  Városképileg kiemelten kezelendő, látványérzékeny nyomvonal
-  A város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő nyomvonal
-  Magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából kiemelten védett övezet
-  Magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából védett övezet
-  Magasház elhelyezése nem megengedett

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK:

-  Világörökség területei
-  Műemléki jelentőségű területek
-  Egyedi határázattal kijelölt műemléki környezet
-  Fővárosi értékvédelmi területek
(az 54/1993. (1994. II. 1.) Főv. Kgy. számú rendelet és módosításai alapján fővárosi védettségű épületegyüttesek)
-  Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek
-  Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
-  Meglévő főút
-  Tervezett főút
-  Tervezett főút felszín alatt
-  Belterületi határ

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA IV./2. A TALAJVÉDELMI BEAVATKOZÁS TÉRSÉGEI ÉS KORLÁTOZÓ FÖLDTANI VISZONYOK

M=1:50.000




JELMAGYARÁZAT:

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:


 Csatornázandó területek


TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

 Karsztos területek

 Csúszásveszélyes területek


 Alábányászott területek

 Potenciálisan talajszennyezett térségek

 Barlangveszélyes terület felszíni védőzónája

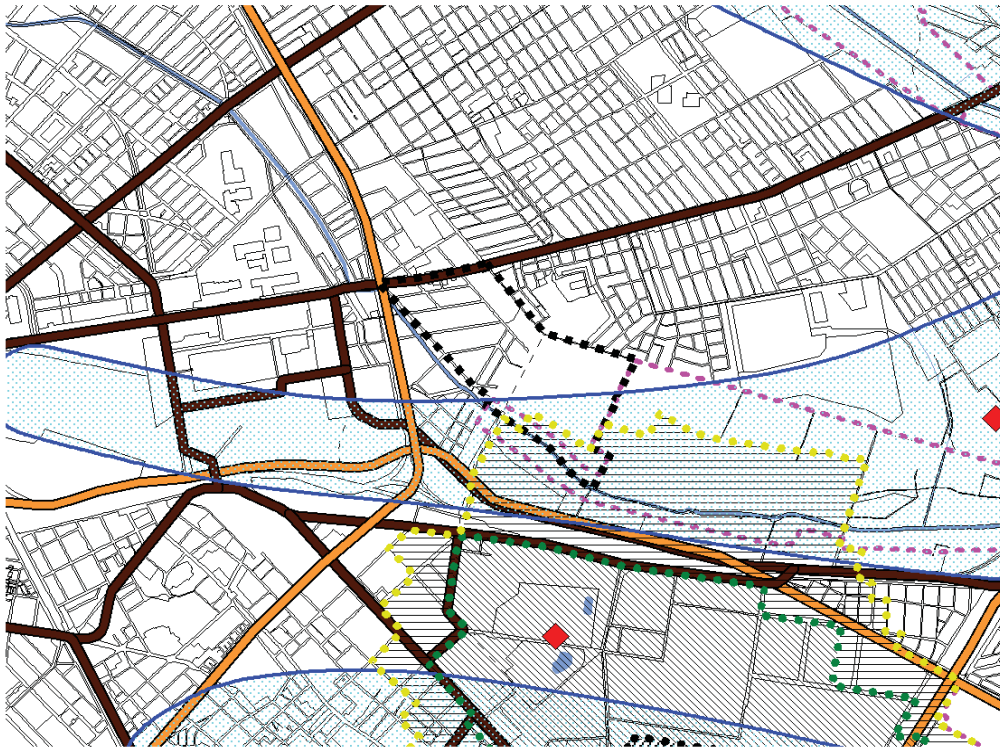
 Nagytétényi fémfeldolgozó térsége – egyedi nehézfém-határértékek területe

 Fokozottan védett barlangok

 Talajerő-gazdálkodási telep

 Belterületi határvonal






BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA IV./3. AZ EMISSZIÓKORLÁTOZÁS TÉRSÉGEI







M=1:50.000

JELMAGYARÁZAT:

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

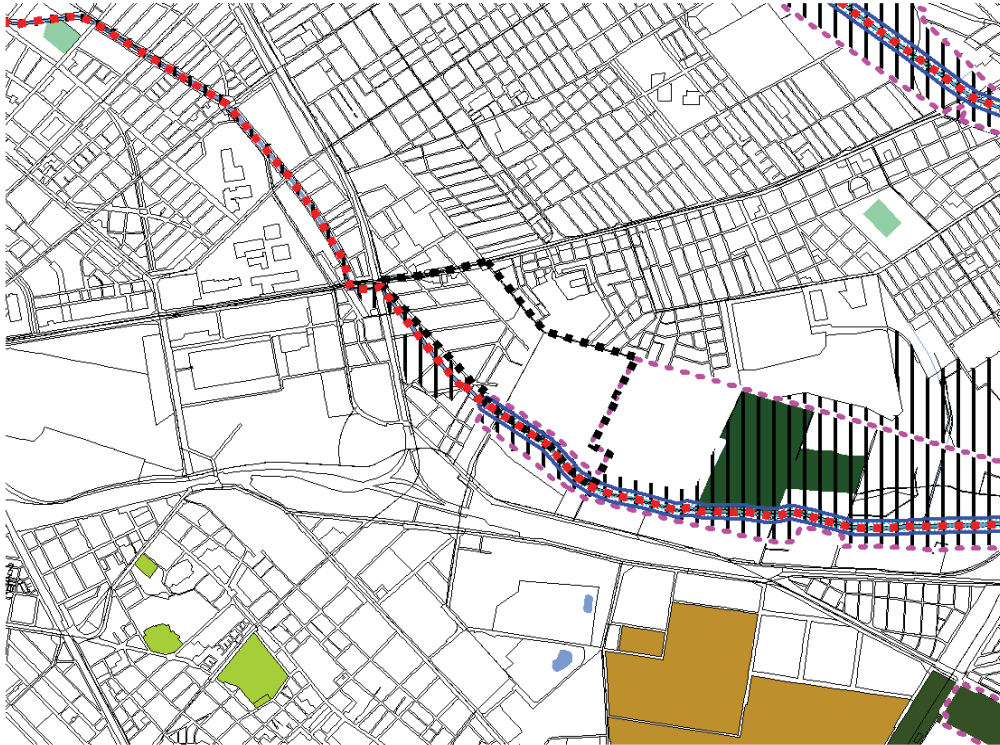
-  Csökkentendő terhelésű belvárosi környezet
- Csökkentendő forgalmi zajemisszió:
 -  – meglévő
 -  – tervezett
-  Átszellőzési sáv
-  Rekultiválendő bányá, lerakó

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

- Repülőtéri zajgátló védőövezet:
 -  – belső
 -  – középső
 -  – külső
-  Belterületi határvonal






BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA IV./4. ZÖLDFELÜLET-, VÍZ- ÉS TERMÉSZET- VÉDELEM

M=1:50.000










JELMAGYARÁZAT:

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

- | | |
|---|--|
|  | Védelemre javasolt erdőterületek |
|  | Védelemre javasolt jelentős zöldfelületű intézménykertek |
|  | Védett és védelemre javasolt közparkok, terek, kertek |
|  | Védett és védelemre javasolt temetők |
|  | Városszerkezeti jelentőségű, ökológiailag érzékeny terület |

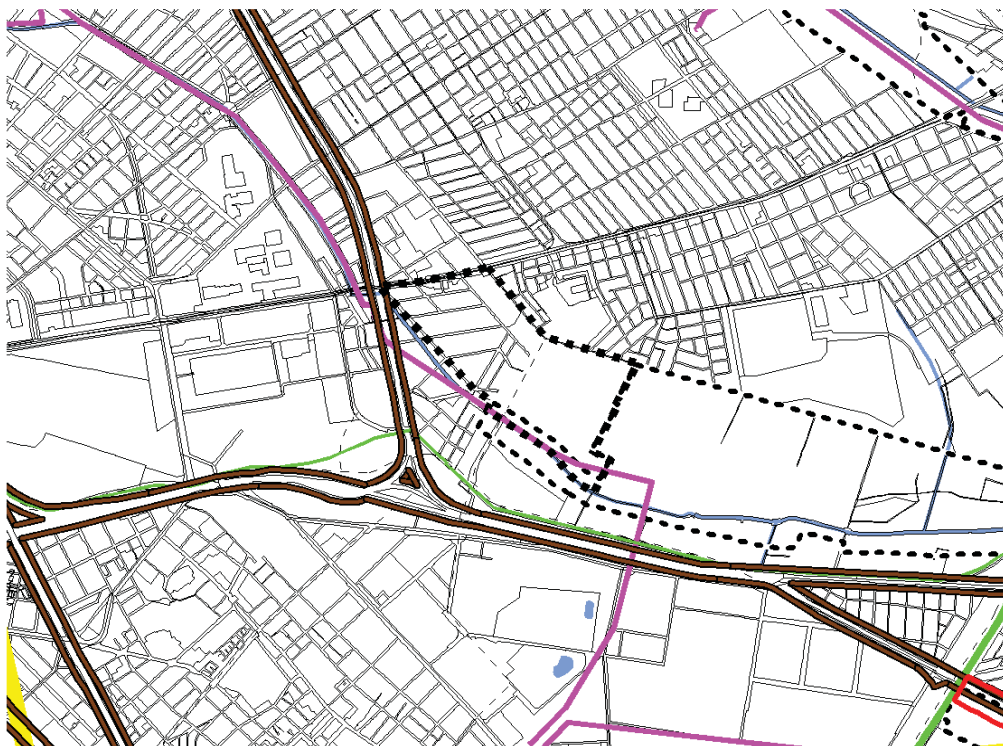
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

- | | |
|---|---|
|  | Országos jelentőségű védett természeti területek |
|  | Helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti területek, értékek |
|  | Helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti területek, értékek védőzónái |
|  | Hidrogeológiai védőterületek |
|  | Vízfolyások külterületi védőzónája |
|  | Szükséges vízvédelmi beavatkozás |
|  | Belterületi határvonal |

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA







IV./5. EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

M=1:50.000



Jelmagyarázat:












Tájékoztató elemek :

-  220 kV-os távvezeték védőtávolsága
-  120 kV-os távvezeték védőtávolsága
-  Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete
-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete
-  Termévezeték biztonsági övezete
-  Kőolajvezeték biztonsági övezete

Mikrohullámú összekötés magassági korlátozása :

-  10 m alatt
-  10-20 m között
-  20-30 m között
-  30 m felett





Árvédelmi fejlesztést igénylő területek

-  Beépült vagy részben beépült hullámtéri terület
-  Beépült vagy részben beépült ártér
-  Beépítetlen fejlesztési terület hullámtéren
-  Hullámtéri területek
-  Ártéri területek
-  Meglévő szennyvíztisztító és kísérleti reaktor védőterülete
-  Tervezett szennyvíztisztító védőterülete
-  Meglévő gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága
-  Tervezett gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága
-  Országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolsága
-  Belterületi határvonal

A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI TERÜLETEINEK KIVONATA M=1:10000

JELMAGYARÁZAT:

Alaptérképi elemek























	Budapest közigazgatási határa
	Belterületi határvonal
	Kerülethatár
	Vízfolyások, vízfelületek

I. Országos, regionális jelentőségű védeltséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek



II. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített védeltséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek

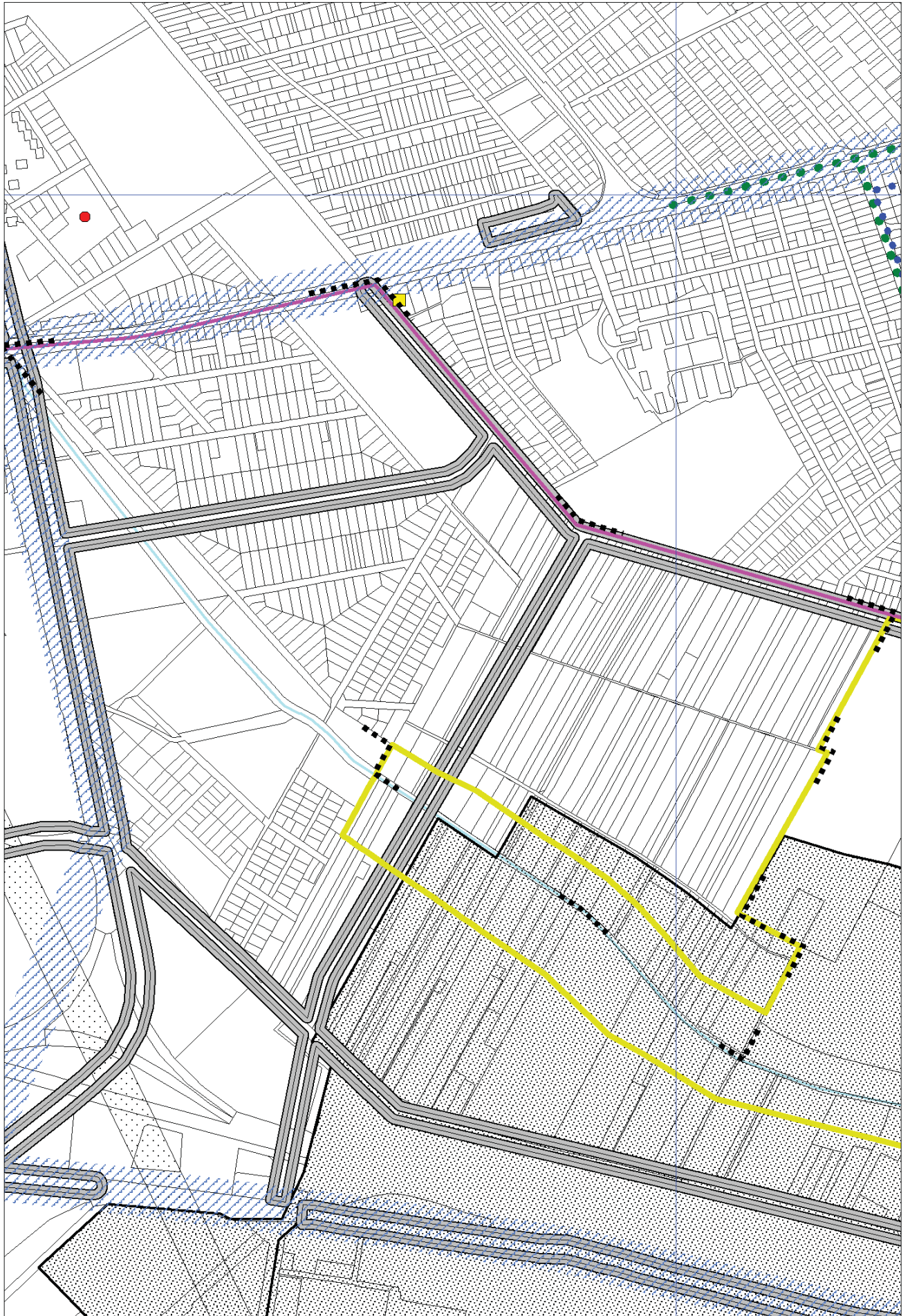
III. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzítendő védelemre javasolt elemek

IV. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a BVKSZ külön rendelkezik

I.	II.	III.	IV.	
				Műemléki jelentőségű terület (Világörökség kiterjesztett területe)
				Műemléki környezet
				Műemlék
				Régészetileg védett terület
				Fővárosi rendeletben védett épület
				Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
				Városkép szempontjából kiemelt területek
				Városkép szempontjából kiemelt útvonalak
				Országos jelentőségű védett természeti terület
				Fővárosi jelentőségű védett természeti terület
				Fővárosi jelentőségű védett természeti érték
				Fővárosi védelemre javasolt természeti terület
				Fővárosi jelentőségű védett közpark, tér, kert, temető
				Fővárosi jelentőségű védett fasor
				Hévíznyerő helyek védőterülete
				Fővárosi jelentőségű víznyerőhelyek védőterülete
				Karsztos terület
				Felszínmozgásveszélyes terület
				Beépített, beépítésre szánt mélyfekvésű terület
				Fokozottan védett barlang felszíni vetülete
				Barlangveszélyes terület felszíni védőzónája
				Mikrohullámú sáv
				Repülőtér zajgátló védőövezetei
				Metró védelmi zóna

Sajátos jogintézményekkel érintett területek (elővásárlási jog) :

	Településrendezési célok megvalósításához szükséges területek
	Tervezési terület határa



A BVKSZ érintett keretövezetekre vonatkozó főbb előírásai:

Az **L4 keretövezet** a lakóterületek hagyományos beépítésű, intenzív kertvárosi sűrűségű, jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépített területe, melyben az ikres, oldalhatáron álló, csoportházas, valamint hézagosan zárt sorú, vagy zárt sorú beépítés is megengedett.

A zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint beépült területeken új épület, illetőleg csoportházak, elhelyezése esetén KSZT készítése kötelező. A keretövezetben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t. A keretövezetben elhelyezhető épületeken kívül, azokat kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként járműtároló, a KVSZ-ben meghatározott módon és feltételekkel, háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácsműhely, műterem építményei helyezhetők el, melytől használati mód változása esetén sem lehet eltérni. A keretövezetben speciális építési övezetként csoportházás építési övezet is kialakítható, melynek szabályozási határértékeit KSZT határozza meg, de a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke nem lehet nagyobb 1,0-nél. A keretövezet területén legalább tömbméretű területet érintően létrehozható olyan építési övezet, melyben a lakóépületen kívül önálló épületben – a keretövezet terhelési kategóriájának megfelelő – kisipari funkciók is elhelyezhetők.

Az **I keretövezet** az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésre szolgáló része, amelyben olyan építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, vagy annak funkcióját megváltoztatni csak KSZT alapján szabad.

A területen általában közintézmények épületei, igazgatási épületek, irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, szolgáltatás épületei, vendéglátás épületei, egyéb közösségi szórakoztató épületek, sportépítmények, a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei, a keretövezetben maximált értékben meghatározottnál nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épületek, parkolóházak, valamint az azokat kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el.

A **KL-KT közlekedési célú közterületek** kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál. A területén csak a közlekedést szolgáló: közutak, pályatestek, közúti csomópontok, a gyalogosforgalom területei (járdák), kerékpáros közlekedés területei, közúti és gyalogos aluljárók, mélygarázsok, üzemanyag-töltő állomások, kocsimosók, ha azt KSZT lehetővé teszi, a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozó építményei, mindezek zóldsávjai, fasorai és a zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

E-TG turisztikai erdők célzott területfelhasználású területek a kül- és a belterületek legalább 1500 m² nagyságú, erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott része, illetve erdőgazdasági terület. A területen a legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 90%-nál. A területen elhelyezhető építmények céljára telket kell kialakítani, ha azoknak az erdőterületen belüli elkülönítése szükséges. A területen elhelyezhető épületek számára kialakítható telek nagysága nem lehet kisebb 3000 m²-nél, melynek legfeljebb 3%-a építhető be és egyenként maximum 300 m² bruttó beépített területű épületek helyezhetők el. A keretövezet területén:

- a) a vendéglátó épület,
 - b) a szabadidő eltöltés,
 - c) a pihenés, a testedzés építményei,
 - d) az ismeretterjesztés építményei,
 - e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - f) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya),
 - g) az erdőterületek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek,
 - h) biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképületei, melléképítményei),
 - i) közlekedési építmények,
 - j) távvezetékek
- helyezhetők el.

Védelmek és korlátozások

Az FSZKT 2. melléklete, a védelmi-korlátozási tervlap szerint a Heves utca valamint a területet átszelő 30 méteres új nyomvonal sajátos jogintézménnyel (elővásárlási jog) érintett *településrendezési célok megvalósításához szükséges terület*.

Az FSZKT 3. számú melléklete a területre vonatkozó területbiztosítást igénylő, kötelező szabályozási elemet nem tartalmaz.

1.2.3. Kerületi városrendezési eszközök

X. kerület átfogó kerületi városrendezési szabályzatának tervezete elkészült, véleményezése a közeljövőben esedékes. A KVSZ hatálya nem terjed ki a már elfogadott kerületi szabályozási tervekkel lefedett városrészekre. A tervezési területen jelenleg két önálló szabályozási terv van hatályban, a kerület nyilvántartási számozás szerinti TRT/X/51, TRT/X/29 számú tervek. Az egyes tervek értékelése a készítésükkor érvényes elnevezéseket, adatokat tartalmazza



A tervezési terület részterületein hatályos tervek:

TRT/X/51

A 46/2003.(X.16.) 18/2003.(IV.17.) rendelettel jóváhagyott Budapest X. Kerepesi út – Pogány utca – Pesti Gábor utca – Pilisi utca által a határolt területre – a Tétényi center Kft. által készített terv van érvényben. A szabályozási terv készítésének célja a tömböt alkotó két telek átépítését lehetővé tevő paraméter rendszer kidolgozása volt. A terület a szabályozási terv adta lehetőségek szerint beépült, itt épült fel a CEU konferencia központ, valamint az Opel Wallis autókereskedés.

A terv a két telek beépítési feltételeit határozza meg. Közterületi szabályozást nem javasol. A BVKSZ szerinti „I” keretövezet területén belül a KVSZ az alábbi építési övezeteket határozza meg:

I-X-SZ- 1 – A 40900/1 telek szabadonállóan, 35%-os, 3,0m²/m² szintterületi mutatóval, 15,0 méteres építménymagassággal építhető be, a minimális zöldfelületi arány 35%. A kialakítható legkisebb telekméret 5000 m².

I-X-SZ-2 – A 40900/2 telek szabadonállóan, 35%-os, 3,0m²/m² szintterületi mutatóval, 30,0 méteres építménymagassággal építhető be, a minimális zöldfelületi arány 35%.

TRT/X/29

52/2001.(XII.18.) rendelettel jóváhagyott KVSZ Budapest X. Felsőrákosi rétek néven– Műhely Kft. által készített terv. A szabályozási terv készítésének célja a távlati lakóterületi fejlesztési lehetőségeinek optimalizálása volt, a beruházási lehetőségek és a piaci igények elemzése alapján. A terv szabályozási elhatározásai nem lettek végrehajtva, a jóváhagyása óta bekövetkezett gazdasági változások valamint a tulajdonviszonyok összetettsége miatt jelen formájában nem is végrehatható.

A KSZT tartalmazza a területet átszelő KL-KT terület helybiztosítását 30,0 méteres szabályozási szélességgel.

A KSZT a BVKSZ szerinti intenzív kertvárosias L4 keret övezeten belül az alábbi építési övezeti paramétereket határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telekre meghatározott						
		Legkisebb				Legnagyobb megengedett		
		Szélesség m	Mélység m	Terület m ²	Zöldfelület %	Szintterületi mutató m ² /m ²	Beépített-ség %	Építmény magasság m
L4-X/1	szabadonálló	k12-s16	25	800	60	0,5	25	6,00
L4-X/2	ikres	k12-s15	22	400	60	0,5	25	6,00
L4-X/3	szabadonálló	szt	22	800	40	1,0	50	6,00
L4-X/4	zárt sorú	szt	szt	250	15	1,0	75	7,50
I-X/1	zárt sorú	szt	szt	400	15	1,5	80	7,50
I-X/2	szabadonálló	szt	szt	800	35	3,0	50	7,50

Az I-X/1, I-X/2 építési övezet nem felel meg a 46/1998.(X.15.) KGY. előírásainak, mert a rendelet 1.§ (2) b) pontja jóváhagyandó szabályozási elemeként rögzíti a *keretszabályozási övezeteket*, melyek megváltoztatása csak FSZKT módosításával lehetséges.

A BVKSZ szerint, L4 keretövezetben „*speciális építési övezetként csoportházas építési övezet is kialakítható, melynek szabályozási határértékeit KSZT határozza meg, de a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke nem lehet nagyobb 1,0-nél.*”

Az OTÉK 1. számú mellékletében, a fogalommeghatározások alapján a csoportház a sorház, láncház, átriumház gyűjtőmeghatározása, azaz jellemzően zárt sorú beépítési mód.

Az L4-X/4 építési övezetek előírásai csak csoportházas építési övezet kialakítása esetén felelnek meg a magasabbrendű jogszabályoknak, míg L4-X/3 építési övezet nem felel meg a BVKSZ 31.§ (14) szerinti 5. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek, mely L4-es keretövezetben szabadonálló beépítési mód esetén 25% legnagyobb beépítési mérték és 0,7 m²/m² szintterületi mutató értéket enged a KVSZ-ben meghatározni.

1.2.4. További tanulmánytervek és vizsgálatok

Kőbánya Integrált Városfejlesztési Stratégiája (2007)

A X. Kerület Önkormányzatának megbízásából készült stratégia kerületrész szintű SWOT analízise szerint a terület erőssége a nagy egybefüggő jól hasznosítható terület, Budapest keleti zöldfolyosója, jelentős erdőterület, védett lápterület. Gyengesége a rossz ingatlanpiaci helyzet, szemetes erdők, hajléktalanok jelenléte, magasfeszültségű vezeték, repülőtér közelsége, sok szalagparcella, vegyes tevékenységi körök, rossz közlekedési helyzet. Lehetőségei: a nagy fővárosi tartalékterületek funkcióváltó fejlesztése, a XVI. kerület polgári kertes részeinek folytatása, Rákospatak revitalizációjával a zöldfelületek kihasználtságának növelése. Veszélyek: a légifolyosó miatti zajveszély, erősen szennyezett területek, vegyes, szétaprózott telekviszonyok, nem kellő befolyásolási lehetőség a nagy fővárosi tartalék területek felhasználására vonatkozóan.

1.3. Településszerkezeti összefüggések

A tervezési terület Budapest elővárosi zónájában fekszik, a X. kerület északi határát képező Sárga rózsá utca, Pesti határút nyomvonala a 1950-es városegysítésig egyben a főváros határa is volt. Fő megközelítése a Kerepesi út felől van, délről a Rákospatak határolja, a patakra merőleges lakóutcák végén hidakkal kapcsolódik a patak túl partján fekvő területekhez, észak felé lakó utcákon keresztül biztosított a kapcsolat a XVI. kerület lakóterületeihez, de a Sárga rózsá utca alatti erdőterület és a mellette lévő Pesti határút menti telephelyterületeken keresztül nincs közúti áttérési lehetőség a két kerület lakóterületei között.

A Kerepesi út menti területsávtól eltekintve a tervezési területet jellemzően zöldfelületek határolják. A Rákospatak vonulata ökológiai szempontból a főváros egyik meghatározó szerkezeti eleme. Ezek a szerkezeti adottságok lakóterület kialakításának kedveznek.

1.4. Területhasználat

Az egykori városszéli helyzetéből adódóan a terület Kőbánya legkevésbé beépített területe. A Kerepesi úttal párhuzamos utcaszerkezetű lakóterület a XX. század elejétől fokozatosan épült be D-i irányban. A Kerepesi út mentén található intenzívebb beépítést kertvárosias lakóterületek követik. Délről a Rákospatak határolja, keleti irányban erdőterület övezi. A Sárga rózsza utca mentén a volt zárkerti területen telephelyek, raktárak találhatók. A többi terület parlagon hever, a Rákospatak mentén találhatók kisebb megművelt területek. A beépült lakóterületi részt egy parkerdő zárja a kerülethatár felé.



Az alábbiakban a KSZT területének tematikus vizsgálatai részterületek szerinti bontásban olvashatók. Ezek határait elsősorban területhasználati és övezeti megoszlás szerint határoztuk meg

1. részterület. A tervezési terület jellemzően beépített része, intenzív kertvárosias lakóterület, a Kerepesi úttól távolodva egyre újabb épületállománnyal. A Kerepesi út mentén intenzívebb vegyes beépítés található. (FR_01, FR_02/1, FR_02/2, FR_03/1, FR_03/2, FR_05, FR_06, FR_07, FR_08, FR_09, FR_10, FR_11, FR_12, FR_13, FR_14 tömbök)

2. részterület. A Sárga rózsza utca és a Dömsödi utca között húzódó parkerdő területe. A környező lakóutcák felől gyalogutakkal feltárt, erősen elhanyagolt, szemetes kiserdő, hajléktalan kuckókkal tűzdelve. Szabadidő-eltöltés szempontjából nem nyújt kínálatot (csak néhány padot helyeztek el), alulhasznosított, alacsony rekreációs értékkel rendelkezik. Az erdő É-i sarkán egy volt autószaletelke ékelődik szervesen az erdőterületbe, jelenleg használaton kívüli épülettel. (FR_01 tömb)

3. részterület. A Pesti határút és a Dorogi utca folytatásában a terület közepén húzódó földút közötti területén a volt zárkerti, szalagtelkes struktúra a jellemző. A zárkerti beépítést fokozatosan telephelyek vették át, funkciójában gépkocsi tárolás és szabadtéri raktározás a fő jellemző. (FR_04/2, FR_17 tömbök)

4. részterület. A Dorogi és a Pilisi utcák folytatásában húzódó földutak közti terület teljesen beépítetlen, és művelés alatt sem áll. A Pilisi utca folytatásában lévő földút és a Rákospatak közötti terület is beépítetlen, egy részén mezőgazdasági művelés folyik. Felszíne enyhén dombos, mélyen fekvő részén nádassal ölt kis tó található. A területet délről határoló Rákospatak területe szabályozott, betonmedrű, gondozott gyepes rézsűvel kísért. (FR_15, FR_16 tömbök)

1.5. Beépítés és épületállomány

1. részterület A Kerepesi út és a Pesti Gábor utca között található tömbökben a lakófunkción felül kereskedelmi és szolgáltatási funkciók is találhatóak. A lakófunkciótól eltérő területhasználat többnyire a Kerepesi út mentére települt, mely nem csak a területen, de annak távolabbi környezetében is jellemző. A FR_01 tömb telkein autókereskedés és konferenciaközpont működik. Az 40900/1 hrsz.-ú telken található autókereskedés F, F+1 és F+2 szintes épületekkel került kialakításra. A konferenciaközpont épülete F+10 szintes szárnyával a terület városképi szempontból is meghatározó építménye. Az autókereskedés telke 0,5 m²/m² szintterületi mutató mellett 33,8%-os beépítettséggel, míg a konferenciaközpont 1,87 m²/m² szintterületi mutatóval és 29,26%-os beépítettséggel rendelkezik. Az épületállomány állaga mindkét telek esetében közepesnek mondható.

A FR_01, FR_02/1, FR_02/2, FR_03/1, FR_03/2 tömbökben főként földszintes épületeket találunk. A telkek jellemzően 10-25% közötti beépítési mértékkel és 0,2-0,7 m²/m² közötti szintterületi mutatóval kerültek beépítésre. Ezek alól kivételt képeznek a Kerepesi út mentén található kereskedelmi funkciójú beépítések,

melyek magasabb értékeket képviselnek. A Tölcsér utca két oldalán is eltérő értékekkel találkozunk. Az utcától nyugatra található autókereskedés és szerviz magasabb beépítési százalékkal (66,5%) és szintterületi mutatóval (0,55 m²/m²) került kialakításra, míg az utcától keletre található telkeken kialakításra került, a kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódó autótároló telkek a funkciójukból adódóan elhanyagolható beépítéssel vannak jelen a területen.

A készülő, egyeztetési folyamatban lévő KVSZ 1. üteme az FR_05, FR_06, tömbök Pesti Gábor utca felőli teleksorát egységesen L4-X/SZ-02 építési övezetbe sorolja, (minimálisan 800 m² telekméret, szabadon álló beépítés, terepszint felett 25%, terepszint alatt 30% beépítés, 0,7 m²/m² szintterületi mutató, 50% minimális zöldfelület), melynek a jelenlegi beépítés megfelel.

Az FR_05, FR_06 tömbökre a kertvárosias beépítés a jellemző. Az épületállomány többnyire közepes illetve jó állapotú. Ezen a területen a Pogány utcától nyugatra a 10-25% közötti beépítési mérték és 0,2-0,7 m²/m² közötti szintterületi mutató jellemző a telkekre, míg a Pogány utcától keletre eső tömbben a 10-25% közötti beépítési mérték és 0,1-0,7 m²/m² közötti szintterületi mutató a meghatározó. Mindkét tömbben többnyire földszintes jó állagú épületállományt találunk.

Az FR_07, FR_08 tömbök beépítésére földszintes, egy emeletes vagy tetőtér beépítéses, jó ill. közepes állagú lakóépületek a jellemzők, melyek között fellelhető néhány nem számottevő rosszabb állagú épület is. A területen a lakóépületek között megbújva egy volt lakóépület átalakításával jött létre a Váltó utca 40. sz. alatt, a 40738 hrsz.-ú telken a Mackókuckó néven működő magán óvoda.

A telkek beépítési módja az építési övezetnek megfelelően szabadon álló, méretük többnyire 1200 – 1400m² körül mozog. Beépítési mértékük 10 és 25% közötti, mindössze 3 telek esetében haladja meg ez a mutató a 25%-ot. A legmagasabb érték a 40810 hrsz.-ú telken figyelhető meg, melynek beépítési mértéke közel 40%.

Az FR_09, FR_10, FR_11, FR_12, FR_13, FR_14 tömbök a lakóterület legújabban beépült részei, az épületek minőségéből következően egy tehetősebb réteg vásárolt itt telket. A régebben épült egy lakásos földszintes vagy egy emeletes kockaházakat fokozatosan többlakásos kétszintes társasházak váltották fel. A lakó telkek többsége beépült az építési övezet előírásai szerint. A telkek beépítési mértéke többségében 10 és 25% közötti, az újabban beépült telkeknél magasabb, mint 25%. Itt még található beépítetlen telkek, összesen 6 db.

Az épületállomány nagyrészt jó állagú, vagy teljesen új épület. A sátoztetős kockaházakat nyeregvetős tetőtér beépítéses épületek követték, az újonnan épült épületek kétszintesek, tetőtér beépítés nélküli ún. „mediterrán” 30%-os tetővel épülnek. Ez a vegyes építészeti kialakítás jellemző az egész területen, egységes építészeti arculata nincs. Az egyes épületek igényes kialakításúak, az épületek és a kertek is gondozottak. Helyi védelemre javasolható épület nincs a területen.

Összességében elmondható, hogy a terület rendezett, kellemes hangulatú lakókörnyezet.

Az FR_17 tömb területén idegen elemként jelenik meg a lakóterületen zavaró hatása baromfifeldolgozó üzem területe, melynek mielőbbi kitelepítése javasolt.

2. részterület. A lakóterületet határoló, egykori településhatárra telepített parkerdő (FR_04/1 tömb) területén a Kerepesi és Sárga rózsák utcák sarkán áll a terület egyetlen épülete, mely valaha Mazda autószalonn volt, jelenleg üres, használaton kívüli. Földszint+tetőter beépítéses tornyos épület, az utcaépben idegen építészeti elem. Az erdő parkerdőként kialakított, sétáló úttal, padokkal, gyalogos kapcsolatot biztosít a Sárga rózsák utca túl oldalán lévő Mátyásföldi lakóterületek és a tervezési terület beépített lakóterületei között. A bozótosabb részein tákoltt hajléktalan kunyhók vannak.

3. részterület. Az FR_04/2, FR_17 tömbök a Pesti határút menti telephely területek területei. A telephelyeken ritka a beépítés, az épületállomány zömében leromlott avult állagú csarnok vagy tárolásra alkalmas fedett szín. A terület szélén áll még néhány volt zártkerti faház maradványa, az épületek elhanyagolt állapotúak, lakatlanok.

A 4. részterületen beépítés nem található.

1.6. Telek- és tulajdonviszonyok

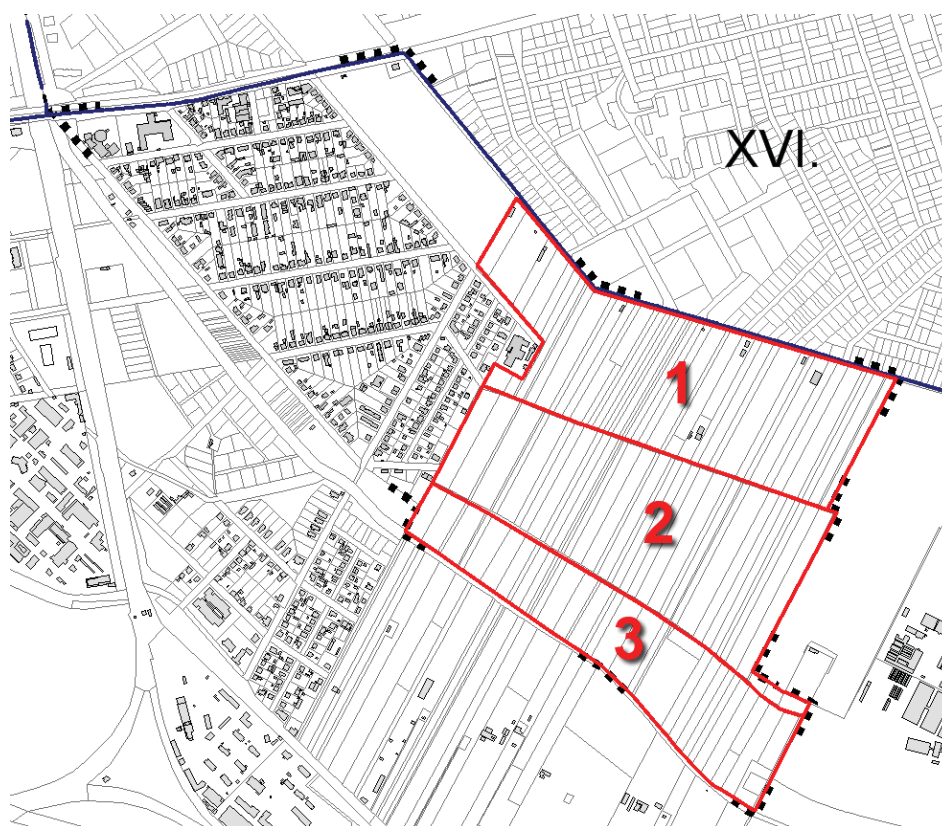
1. részterület. Az FR_01 tömb a tervezési terület többi részéhez képest telekstruktúrájában is eltérő. A többi beépített lakótelekhez képest nagyobb (6718 m² és 10 758 m²) telkeket találunk. A terület többi telekmérete az övezeti előírásoknak megfelelő méretű, gyakorlatilag az 1900-as évek elején kialakult telekállapotokat tükrözi.

A lakóterületek zömében magántulajdonban, kisebb részben társasházi vagy gazdasági társaság tulajdonában vannak. A területen két teljes és egy vegyes önkormányzati tulajdonú lakótelek található, a lakóutcák mindegyike önkormányzati tulajdonban van. A Kerepesi út területe a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában van.

2. részterület. A parkerdő területe a Magyar Állam tulajdonában van, a volt autószaalon területe egy gazdasági társaságé. Mindkét telek a földhivatali nyilvántartásban külterületi telekként szerepel.

3. részterület. A telekstruktúra a volt zártkerti szalagtelkes osztást tükrözi. A telkek zömében magán tulajdonban vannak, két teljes és egy vegyes önkormányzati tulajdonú telek található a területrészen.

4. részterület. A telephelyekhez hasonlóan szalagtelkes telekstruktúra a jellemző a beépítetlen területeken is. A tulajdoni vizsgálat szerint a tervezés alá vont területen a FR_16 tömbben található legnagyobb mértékben önkormányzati tulajdonú telek. A továbbtervezés szempontjából ez meghatározó szempont, ezért a tulajdonviszonyok megoszlását tovább részleteztük az alábbi ábra és táblázat szerint:



	Teljes terület (ha)	Önkormányzati tulajdon (ha)	Tulajdoni hányad (%)
1. FR_14/2 FR_17 tömbök	24,3	0,8	3,6
2. FR_16 tömb	24,5	17,2	70,4
3. FR_15 tömb	15,3	2,0	13,6
Összesen:	64,1	20,0	31,2

A 3. és 4. részterület telkeinek belterületbe vonása megtörtént. Az FR_17 tömb nyugati szélén lévő 42679 hrsz.-ú telek, valamint a FR_18 tömb telkei (42804/2 hrsz.-ból ~1000 m terület, a 42804/2, 42804/6 hrsz.) a földhivatali nyilvántartásban külterületként szerepelnek.

Az FSZKT belterületi határvonala a Rákos-pataktól északra az E-TG területfelhasználási módú terület határán húzódik, ez a határ nem követi a földhivatali telekhatárokat, hanem a Rákos-patak menti zöldterület figyelembe vételével került meghatározásra. A földhivatali nyilvántartás szerint azonban a telkek a szabályozási keretterv kötelező elemétől eltérően teljes területükkel kerültek belterületbe vonásra.

Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
40875/2	811	magántulajdon	lakóház, udvar
40875/1	761	magántulajdon	lakóház, udvar
40909/21	913	magántulajdon	lakóház, udvar
40909/20	1054	magántulajdon	lakóház, udvar
40909/33	720	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/50	2213	magántulajdon	autószalon
(42635/2)	594	X. kerületi Önkormányzat	út
40906/204	559	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/203	532	VAVRA és társa Bt.	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/202	531	magántulajdon	beépítetlen terület
40910/31	5870	Oramil Kft.	üzem
40906/200	538	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/201	532	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/199	532	magántulajdon	lakóház, udvar
(40907/3)	1361	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40906/205	538	magántulajdon	lakóház, udvar
40736/1	720	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/191	504	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/192	611	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/31	780	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/34	775	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40753	1431	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40715	1177	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40714	1078	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40716	1398	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40709	1186	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40710	1077	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40854	1073	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40866	1080	Engineering Mérnök Kft, társasház tulajdon	lakóház, udvar
40865	1077	magántulajdon	lakóház, udvar
40801	1447	magántulajdon	lakóház, udvar
40800	1440	magántulajdon	lakóház, udvar
40770	1432	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40711	1092	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40713	1093	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40828/1	600	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/33	1563	magántulajdon	bolt, udvar
40001/41	740	Meteor Kerepesi Ingatlanhasznosító Kft.	lakóház, gazdasági épület, udvar
40901/30	396	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/26	515	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/25	515	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/24	517	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40856	1073	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40855	1082	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40867	1414	magántulajdon	lakóház, udvar
40829	1455	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40896	1084	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40897	1068	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/189	556	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/190	558	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/206	570	magántulajdon	lakóház, udvar

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
40906/195	605	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/194	1085	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/188	555	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/197	843	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/196	575	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/198	760	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40909/17	1219	magántulajdon	lakóház, udvar
(40907/4)	2236	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40906/156	629	magántulajdon	lakóház, gazdasági épület, udvar
40909/16	1413	magántulajdon	lakóház, udvar
40909/15	1667	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/155	555	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/158	547	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/157	710	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/153	564	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/154	558	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/152	575	magántulajdon	lakóház, udvar
40909/14	1396	X. kerületi Önkormányzat	beépítetlen terület
40906/151	578	magántulajdon	lakóház, udvar
40839	1150	magántulajdon	lakóház, udvar
40786/1	809	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40786/2	617	magántulajdon	lakóház, udvar
40736/2	721	magántulajdon	lakóház, udvar
40737	1375	magántulajdon	lakóház, udvar
40738	1079	magántulajdon	lakóház, udvar
40785	1448	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40739	1360	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40740	1128	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/187	750	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/186	721	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/185	568	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/184	541	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/183	550	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/159	552	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/162	542	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/161	547	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/160	541	magántulajdon	lakóház, udvar, gk. tároló
40906/149	598	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/148	609	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/147	618	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/150	589	magántulajdon	lakóház, gazdasági épület, udvar
(40907/5)	2522	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40909/13	1185	magántulajdon	lakóház, udvar
40741	1377	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40742/1	695	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40734/2	828	magántulajdon	lakóház, udvar
40734/1	926	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/182	545	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/180	547	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/181	548	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/179	545	magántulajdon	beépítetlen terület
40906/163	545	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/165	544	Firsch Ingatlan-export Inc.	lakóház, udvar
40906/164	541	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/166	550	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40843	1243	magántulajdon	lakóház, udvar
40840/2	659	magántulajdon	lakóház, udvar
-40903	10559	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40842	1240	magántulajdon	lakóház, udvar
40841	1104	magántulajdon	lakóház, udvar
40840/1	502	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40789	1164	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
40788/2	665	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40788/1	483	magántulajdon	lakóház, udvar
40784	1461	magántulajdon	beépítetlen terület
40783	1369	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40782	1356	magántulajdon	lakóház, udvar
40742/2	682	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40743	1382	magántulajdon	lakóház, udvar
40723	1166	magántulajdon	lakóház, udvar
40732	1104	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40733	1157	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/178	540	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/177	546	magántulajdon	beépítetlen terület
40906/167	546	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/176	544	magántulajdon	lakóház, udvar
(40907/6)	2494	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40906/144	695	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/145	635	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/146	625	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/169	548	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/168	551	magántulajdon	kivet hétvégi ház, udvar
40722	1100	magántulajdon	lakóház, udvar
40846/1	599	magántulajdon	lakóház, udvar
40846/2	842	magántulajdon	lakóház, udvar
40848	1134	magántulajdon	lakóház, udvar
40860/1	537	magántulajdon	lakóház, udvar
40847	1170	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40776	1401	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40777	1404	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs
-40735	5525	magántulajdon	közterület
40849/2	702	magántulajdon	lakóház, udvar
40849/1	694	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40861	1079	magántulajdon	lakóház, udvar, egyéb épület
40860/2	548	magántulajdon	lakóház, udvar
40834	1445	magántulajdon	lakóház, udvar
40835/1	662	társasház tulajdon	lakóház, udvar, garázs
40835/2	788	társasház lakóközössége	lakóház, udvar
40836	1451	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40794	1447	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40795	1435	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40796	1446	magántulajdon	lakóház, udvar
40775	1409	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/28	401	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40828/2	843	társasház tulajdon	lakóház, udvar
40827	1466	társasház tulajdon	társasház
40802	1434	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40803	1464	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40769	1442	magántulajdon	lakóház, udvar
40756	1456	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40757	1431	magántulajdon	lakóház, udvar
40755	1420	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40754	1422	magántulajdon	lakóház, udvar
40712/1	579	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40712/2	707	magántulajdon	lakóház, udvar
40884	1073	magántulajdon	lakóház, udvar, egyéb épület
40883	1070	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/3	506	Kovács Zsolt és társa Kft.	kivet gazdasági épület, udvar
40901/1	340	Kovács Zsolt és társa Kft.	benzinkút
(40559/4)	6800	Fővárosi Önkormányzat	közterület
(40901/43)	1564	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40894	1091	magántulajdon	lakóház, udvar
40895	1071	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40885	1085	társasház tulajdon, X. kerületi Önkormányzat	lakóház, udvar, gazdasági épület

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
40816/1	649	magántulajdon	lakóház, udvar
40816/2	887	magántulajdon	lakóház, udvar
40817	1341	magántulajdon	lakóház, gazdasági épület, udvar, medence
40815	1250	magántulajdon	lakóház, gazdasági épület udvar
40893	1075	magántulajdon	lakóház, gazdasági épület, udvar
40886	1071	magántulajdon, társasháztulajdon	lakóház, udvar
40887	1381	magántulajdon, társasháztulajdon	lakóház, udvar
40900/2	10758	Középeurópai Egyetem Rt.	udvar, melléképület
40891	541	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40892	531	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40888/2	588	magántulajdon	beépítetlen terület
40888/1	588	magántulajdon	lakóház, udvar
40889	1201	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40890/2	440	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40890/3	481	magántulajdon	lakóház, udvar
40900/1	6718	R-85 Ingatlanhasznosító Kft.	üzem
40890/1	588	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/27	439	magántulajdon	lakóház, udvar
40857	1078	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
-40845	8009	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40758	1304	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/21	339	magántulajdon	beépítetlen terület
40901/20	377	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/23	758	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/51	795	magántulajdon	beépítetlen terület
(40901/52)	853	X. kerületi Önkormányzat	közterület
(40901/48)	1359	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40901/47	300	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40858	1105	Kato Hungary K+E246ft.	lakóház, udvar, gazdasági épület
40859	1076	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40868	928	magántulajdon	lakóház, udvar
40869	913	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40870	1079	magántulajdon	lakóház, udvar
40871/1	731	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40826	1463	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40824	3616	társasháztulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40805	1446	magántulajdon	lakóház, udvar
40804	1477	magántulajdon	lakóház, udvar
40806	1424	Paraván Plusz Építőipari Kft.	lakóház, udvar, irodaház
40761	1073	magántulajdon	lakóház, udvar
40760	1293	magántulajdon	lakóház, udvar, garázs
40767	1434	magántulajdon	lakóház, udvar
40765	1157	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40766	1435	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/46	323	magántulajdon	lakóház, udvar
40874	1076	magántulajdon	lakóház, udvar
40873	1186	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40872	1144	társasháztulajdon	lakóház, udvar
40880/3	482	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40871/2	661	magántulajdon	lakóház, udvar
40822	1460	magántulajdon	lakóház, udvar
40823	725	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/12	789	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/13	530	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
-40898	8004	X. kerületi Önkormányzat	közterület
-40876	2015	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40880/1	663	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40880/4	419	magántulajdon	lakóház, udvar
40821	1453	társasháztulajdon	lakóház, udvar
40820	1431	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40807	1448	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40808	1450	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
40809	1433	magántulajdon	lakóház, udvar
40810	1472	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40763	1153	társasháztulajdon	lakóház, udvar
40762	1164	társasháztulajdon	lakóház, udvar, egyéb épület
40764	1141	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40759	1225	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
(40694/14)	27992	Fővárosi Önkormányzat	Rákos patak
40901/6	542	Secoser Kft.	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/10	641	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/9	781	Secoser Kft.	szervíz udvar
40901/8	904	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40818/2	689	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40819	1436	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/5	379	magántulajdon	lakóház, udvar
40881	1072	magántulajdon	lakóház, udvar
40879	1206	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/4	712	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/2	215	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/7	859	magántulajdon, Secoser Kft.	lakóház, udvar, gazdasági épület
40878	1164	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40877	1397	társasháztulajdon	lakóház, udvar
40882	1073	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40818/1	627	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40812	1214	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40813	1565	magántulajdon	beépítetlen terület
40814	1501	társasháztulajdon	lakóház, udvar
40811	1374	magántulajdon	lakóház, udvar
-40701	15594	X. kerületi Önkormányzat	közület
40748	1395	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40750	1404	magántulajdon	lakóház, udvar
40749	1405	magántulajdon	lakóház, udvar
40719	1444	magántulajdon	lakóház, udvar
40717	1609	magántulajdon	lakóház, udvar
40718	1605	magántulajdon	lakóház, udvar
40724	1085	magántulajdon	lakóház, udvar
40703	1079	magántulajdon	lakóház, udvar
40702	1069	magántulajdon	agyag gödör
40705	1326	magántulajdon	2 lakóház, udvar
40725	1079	társasháztulajdon	lakóház, udvar
40704	1060	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/45	398	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/44	704	magántulajdon	lakóház, udvar
40851	1060	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40850	1099	magántulajdon	lakóház, udvar
40862	1088	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40863/1	539	magántulajdon	lakóház, udvar, egyéb épület
40832	1445	X. kerületi Önkormányzat, magántulajdon	lakóház, udvar
40833	1448	magántulajdon	lakóház, udvar
40752	1415	magántulajdon	lakóház, udvar
40708	1388	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40707	1608	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40706	1571	Eurodog Kft.	lakóház, udvar, raktár
40901/40	633	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/38	473	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/36	526	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/39	588	magántulajdon	lakóház, udvar
40901/35	734	magántulajdon	lakóház, udvar
40853	1073	magántulajdon	lakóház, udvar
40852	1071	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40863/2	539	magántulajdon	lakóház, udvar, egyéb épület
40831	1449	magántulajdon	lakóház, udvar
40830	1440	magántulajdon	lakóház, udvar

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
40799	1439	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40798	1445	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40797	1462	magántulajdon	lakóház, udvar
-40787	7957	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40771	1451	magántulajdon	lakóház, udvar
40772	1427	magántulajdon	lakóház, udvar
40773	1408	magántulajdon	lakóház, udvar
40751	1401	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40791	1419	magántulajdon	lakóház, udvar, garázs
40790	1360	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40844	1346	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40838	1437	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40792	1474	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40837	1453	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40793	1432	magántulajdon	lakóház, udvar
40778	1382	Petrósz Kft.	lakóház, udvar
40780	1387	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40779	1383	magántulajdon	lakóház, udvar
40781	1379	társasháztulajdon	lakóház, udvar
40747	1387	magántulajdon	lakóház, udvar
40746/1	693	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40746/2	692	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40745/1	681	magántulajdon	lakóház, udvar
40745/2	718	magántulajdon	lakóház, udvar
40744	1386	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40720	1282	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40721	1112	Leonidas Bau Kft és magánszemélyek	lakóház, udvar, gazdasági épület
40731	1112	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40730	755	magántulajdon	lakóház, udvar
40728	1608	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40727	1601	magántulajdon	lakóház, udvar
40729/1	1338	társasháztulajdon	lakóház, udvar
40726	1315	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/174	550	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/175	544	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/170	721	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40906/171	716	magántulajdon	gazdasági épület, udvar
40906/172	572	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/173	547	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/141	737	magántulajdon	beépítetlen terület
40909/9	2163	magántulajdon	lakóház, udvar
40906/142	662	magántulajdon	veépítetlen terület
40906/140	1286	magántulajdon	beépítetlen terület
(40906/208)	160	X. kerületi Önkormányzat	út
40907/7	7752	X. kerületi Önkormányzat	beépítetlen terület
40901/18	1477	Secoser Kft.	bemutatóterem üzlet, raktár, iroda
40901/29	397	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40768	1442	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40901/14	538	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
-40904	7430	X. kerületi Önkormányzat	közterület
40906/207	583	magántulajdon	beépítetlen terület
40864	1077	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
40774	1412	magántulajdon	lakóház, gazdasági épület
(42640/2)	83	X. kerületi Önkormányzat	út
42641	954	magántulajdon	beépítetlen terület
42642	2285	magántulajdon	beépítetlen terület
42640/3	660	ORAMIL Kft.	beépítetlen terület
42743	2378	beépítetlen terület	magánszemély
42751/8	3003	beépítetlen terület	magánszemély
42751/6	2175	beépítetlen terület	magánszemély
42742/1	852	beépítetlen terület	X.kerületi Önkormányzat
42742/2	12926	tó, szántó	X.kerületi Önkormányzat

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
42751/5	3569	magánszemély	beépítetlen terület
42750	5741	beépítetlen terület	magánszemély (3 fő)
42751/7	7309	beépítetlen terület	magánszemély C122
42751/9	4498	magánszemély	beépítetlen terület
42744	4523	magánszemély	beépítetlen terület
42804/2	1150	Fővárosi Önkormányzat	szántó
42747	3635	magánszemély	beépítetlen terület
42748	3044	magánszemély	beépítetlen terület
42749	5393	magánszemély	beépítetlen terület
42746	4004	magánszemély	beépítetlen terület
42745	4670	magánszemély	beépítetlen terület
(42635/2)	594	X. kerületi Önkormányzat	út
42804/6	1792	magánszemély	erdő
-42631	2909	Fővárosi Önkormányzat	közút
42632	1408	Octopuss kft.	közút
(42752/1)	17331	Fővárosi Önkormányzat	beépítetlen terület
-42634	24984	X. kerületi Önkormányzat	beépítetlen terület
42716	10521	X. kerületi Önkormányzat	beépítetlen terület
42717	8852	magánszemély	beépítetlen terület
42635/1	5301	magánszemély	beépítetlen terület
42724	1388	magánszemély	beépítetlen terület
42721	914	magánszemély	beépítetlen terület
42720	5191	magánszemély	beépítetlen terület
42725	5897	magánszemély	beépítetlen terület
42723	667	X. kerületi Önkormányzat	beépítetlen terület
42722	5282	X. kerületi Önkormányzat	beépítetlen terület
42732	876	magánszemély	beépítetlen terület
42730	2416	magánszemély	beépítetlen terület
42633	70214	Magyar Állam, kezelő: Pilisi Parkerdő Zrt.	erdő
42719	4645	magánszemély	beépítetlen terület
42675	3270	magánszemély	beépítetlen terület, út
42674	9768	magánszemély	beépítetlen terület, út
42673	7712	magánszemély	beépítetlen terület
42672	5289	magánszemély	beépítetlen terület
42671	9242	magánszemély	beépítetlen terület
42676	4335	magánszemély	beépítetlen terület, út
42677	7287	magánszemély	beépítetlen terület, út
-42678	1235	X. kerületi Önkormányzat	közút
42679	5739	magánszemély	szántó
42664/1	1186	magánszemély	beépítetlen terület
42664/2	2993	magánszemély	kivet lakóház, udvar
42670	3955	magánszemély	beépítetlen terület
42668	14284	magánszemély	szató, út
42669	5391	magánszemély	beépítetlen terület
42690/2	5487	nincs adat	nincs adat
42691	3582	nincs adat	nincs adat
42692	10320	nincs adat	nincs adat
42690/1	1291	nincs adat	nincs adat
42693	9372	nincs adat	nincs adat
42689	4575	nincs adat	nincs adat
42685	5946	nincs adat	nincs adat
42684	3480	nincs adat	nincs adat
42688	14403	nincs adat	nincs adat
42687	8204	nincs adat	nincs adat
42686	7201	nincs adat	nincs adat
42683	5563	nincs adat	nincs adat
42682	11134	nincs adat	nincs adat
42751/3	1437	magánszemély	beépítetlen terület
42639	3227	X. kerületi Önkormányzat	beépítetlen terület
42640/1	2966	magánszemély	beépítetlen terület
42650	3924	magánszemély	beépítetlen terület
42646	10156	magánszemély	mocsár

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
42645	5351	magánszemély	beépítetlen terület
42643	4356	magánszemély	beépítetlen terület
42660	4847	magánszemély	beépítetlen terület
42658	3533	magánszemély	beépítetlen terület
42657	1896	magánszemély	beépítetlen terület
42659	4302	magánszemély	beépítetlen terület
42656	1892	magánszemély	beépítetlen terület
42655	4604	magánszemély	beépítetlen terület
42653/2	2724	X. kerületi Önkormányzat, magántulajdon	beépítetlen terület
42654	2515	magánszemély	beépítetlen terület
42661	9344	magánszemély	beépítetlen terület
42666	6983	magánszemély	beépítetlen terület
42665	4753	magánszemély	beépítetlen terület
42664/3	5365	magánszemély	beépítetlen terület
42662	2732	magánszemély	beépítetlen terület
42663	7258	magánszemély	beépítetlen terület
42653/1	3073	X. kerületi Önkormányzat	beépítetlen terület
42647	3212	magánszemély	beépítetlen terület
42649/1	4897	magánszemély	beépítetlen terület
42648	5961	magánszemély	beépítetlen terület
42649/2	5456	magánszemély	beépítetlen terület
42652	4328	magánszemély	beépítetlen terület
42649/3	1947	magánszemély	beépítetlen terület
42651	2928	magánszemély	beépítetlen terület
42735	4706	magánszemély	beépítetlen terület
42733	2177	magánszemély	beépítetlen terület
42734	6227	magánszemély	beépítetlen terület
42709	5057	nincs adat	nincs adat
42708	7873	nincs adat	nincs adat
42697	2926	nincs adat	nincs adat
42698	7070	nincs adat	nincs adat
42699	3035	nincs adat	nincs adat
42700	8353	nincs adat	nincs adat
42704	1682	nincs adat	nincs adat
42703	1771	nincs adat	nincs adat
42705	4344	nincs adat	nincs adat
42702	3579	nincs adat	nincs adat
42706	4535	nincs adat	nincs adat
42701	8346	nincs adat	nincs adat
42707	3258	nincs adat	nincs adat
42694	5846	nincs adat	nincs adat
42695	6116	nincs adat	nincs adat
42696	5292	nincs adat	nincs adat
42736	968	magánszemély	beépítetlen terület
-42718	6131	X. kerületi Önkormányzat	közü
42737	4771	magánszemély	beépítetlen terület
42738	1410	magánszemély	beépítetlen terület
42740	7157	magánszemély	beépítetlen terület
42739	2709	magánszemély	beépítetlen terület
42741/1	8721	magánszemély	beépítetlen terület
42741/2	2640	magánszemély	beépítetlen terület
(42640/2)	83	X. kerületi Önkormányzat	beépítetlen terület
42638	5863	Tendencia 89 Kft., magánszemély	beépítetlen terület
42637	4427	magánszemély	beépítetlen terület
42715	1359	nincs adat	nincs adat
42640/3	660	Oramil Kft.	beépítetlen terület
42712	2687	nincs adat	nincs adat
42714	11094	nincs adat	nincs adat
42726	5223	magánszemély	beépítetlen terület
42727	3917	magánszemély	beépítetlen terület
42729	3083	magánszemély	beépítetlen terület
42710	3588	nincs adat	nincs adat

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Budapest, X. kerület
Kerepesi út - Pillisi utca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



TULAJDONVIZSGÁLAT

M = 1:6000

Jelmagyarázat

- X. kerületi Önkormányzati tulajdon, tulajdonrész
- Fővárosi Önkormányzat tulajdona
- Egyéb tulajdon

- Meglévő telekhatár
- Belterületi határvonal
- Kerülethatár
- Tervezési terület határa



Budapest, X. kerület
Kerepesi út - Pilisi útca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



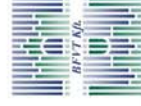
RÉSZLETES TULAJDONVIZSGÁLAT

M = 1:6000

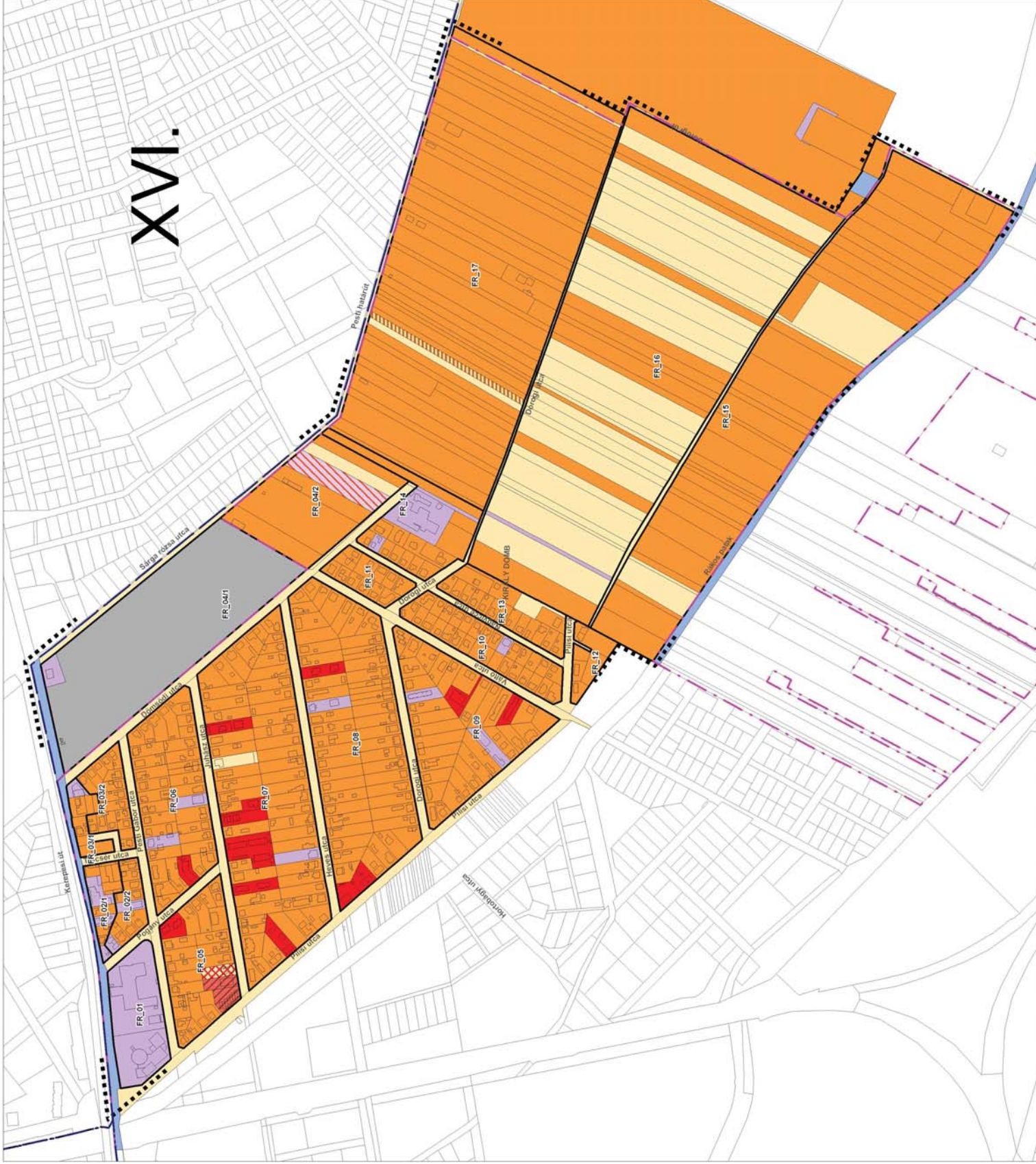
Jelmagyarázat

	Magyar Állam tulajdona
	Fővárosi Önkormányzat tulajdona
	X. kerületi Önkormányzat tulajdona
	Magánszemély(ek) tulajdona
	Társasház tulajdona
	Gazdasági társaság tulajdona
	Magánszemély(ek) + gazdasági társaság tulajdona
	Magánszemély(ek) + társasház tulajdona
	Magánszemély(ek) + X. kerületi Önkormányzat tulajdona
	Társasház + X. kerületi Önkormányzat tulajdona

	Meglévő telekhatár
	Belterületi határvonal
	Kerülethatár
	Tervezési terület határa



XVI.

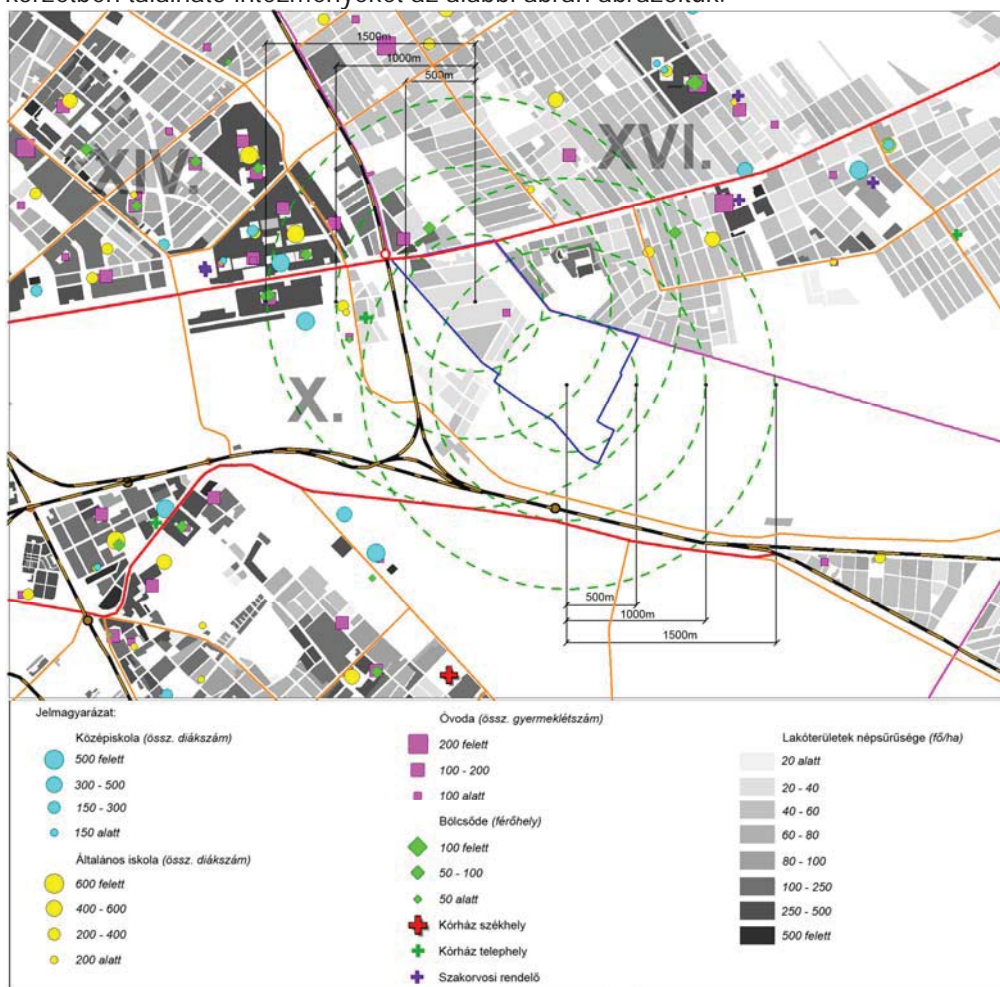


Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
42711	9995	nincs adat	nincs adat
42728	1307	magánszemély	beépítetlen terület
42636	11841	magánszemély	szántó
42713	1194	nincs adat	nincs adat
42681	12136	nincs adat	nincs adat
42644	1665	magánszemély	beépítetlen terület
42667	3874	magánszemély	beépítetlen terület
42731	1013	magánszemély	beépítetlen terület
42742/5	3569	magánszemély	beépítetlen terület

1.7. Intézményi háttér

A tervezési terület beépített területén jelenleg 455 lakás található. A KSH adatai alapján a kerületben jellemző népsűrűség 2,1 fő/ha. Ez jelen esetben 955 lakost jelent a területen.

A terület beépített és nem beépített területeinek közepétől számítva 500, 1000, és 1500 méteres körzetben található intézményeket az alábbi ábrán ábrázoltuk.



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés 2011. december

A beépített terület 1500 méteres körzetében az alábbi intézmények találhatók.

Intézmény neve	cím	Kapacitás fő	Fenntartó
Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet telephelye	1106 Méhes u. 4.		
Keleti Károly Közgazdasági Szakközépiskola	1106 Gyakorló u. 21-23.	583	X. fővárosi kerületi önkormányzat
Neumann János Számítástechnikai Szakközépiskola	1144Kerepesi út 124.	659	XIV. fővárosi kerületi önkormányzat
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Keresztury Dezső Általános Iskola	1106 Keresztúri út 7-9	672	X. fővárosi kerületi önkormányzat
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Felnőttek Általános Iskolája	1106 Keresztúri út 7-9	200	X. fővárosi kerületi önkormányzat
Dr. Mező Ferenc Általános Iskola	1144 Ond vezér park 5.	686	XIV. fővárosi kerületi önkormányzata
Lemhényi Dezső Általános Iskola	1163 Hősök fasora 30.	236	XVI. fővárosi kerületi önkormányzat
Rákosmenti Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény	1163 Thököly út 13.	146	alapítvány
Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Gépmadár Óvoda	1106 Gépmadár utca 15	166	X. fővárosi kerületi önkormányzat
EGIS Óvoda	1106 Keresztúri u. 11-13.	93	részvénytársaság
Királydombi Mackókuckó Magánóvoda	1106 Váltó utca 40	30	alapítvány
Narancs Óvoda	1144 Gvadányi u. 40-42.	123	XIV. fővárosi kerületi önkormányzata
Napsugár Óvoda	1144 Ond Vezér sétány 9-11.	96	XIV. fővárosi kerületi önkormányzata
Napsugár Óvoda	1163 Cziráki u. 8-10.	174	XVI. fővárosi kerületi önkormányzat
Sashalmi Manoda Óvoda	1163 Könyvtár u. 26.	187	XVI. fővárosi kerületi önkormányzat
Fecskefészek Bölcsőde	1106 Gépmadár utca, 15.	96	X. fővárosi kerületi önkormányzat
Meseház Bölcsőde	1144 Ond vezér sétány, 9-11.	76	XIV. fővárosi kerületi önkormányzata
EGIS Bölcsőde	1106 Keresztúri út, 11-13.	40	részvénytársaság
Szivárvány Bölcsőde	1163 Cziráki utca, 22.	52	XVI. fővárosi kerületi önkormányzat

A nem beépített terület 1500 méteres körzetében az alábbi intézmények találhatók.

Intézmény neve	cím	Kapacitás fő	Fenntartó
Rákosmenti Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény	1163 Thököly út 13.	146	alapítvány
Lemhényi Dezső Általános Iskola	1163 Hősök fasora 30.	236	XVI. fővárosi kerületi önkormányzat
Jókai Mór Általános Iskola	1163 Tiszakömlő u. 29-35.	428	XVI. fővárosi kerületi önkormányzat
Királydombi Mackókuckó Magánóvoda	1106 Váltó utca 40.	30	alapítvány
Kerületi Koordináló és Szolgáltató Bölcsőde	1163 Kolozs utca 3.	80	XVI. fővárosi kerületi önkormányzat

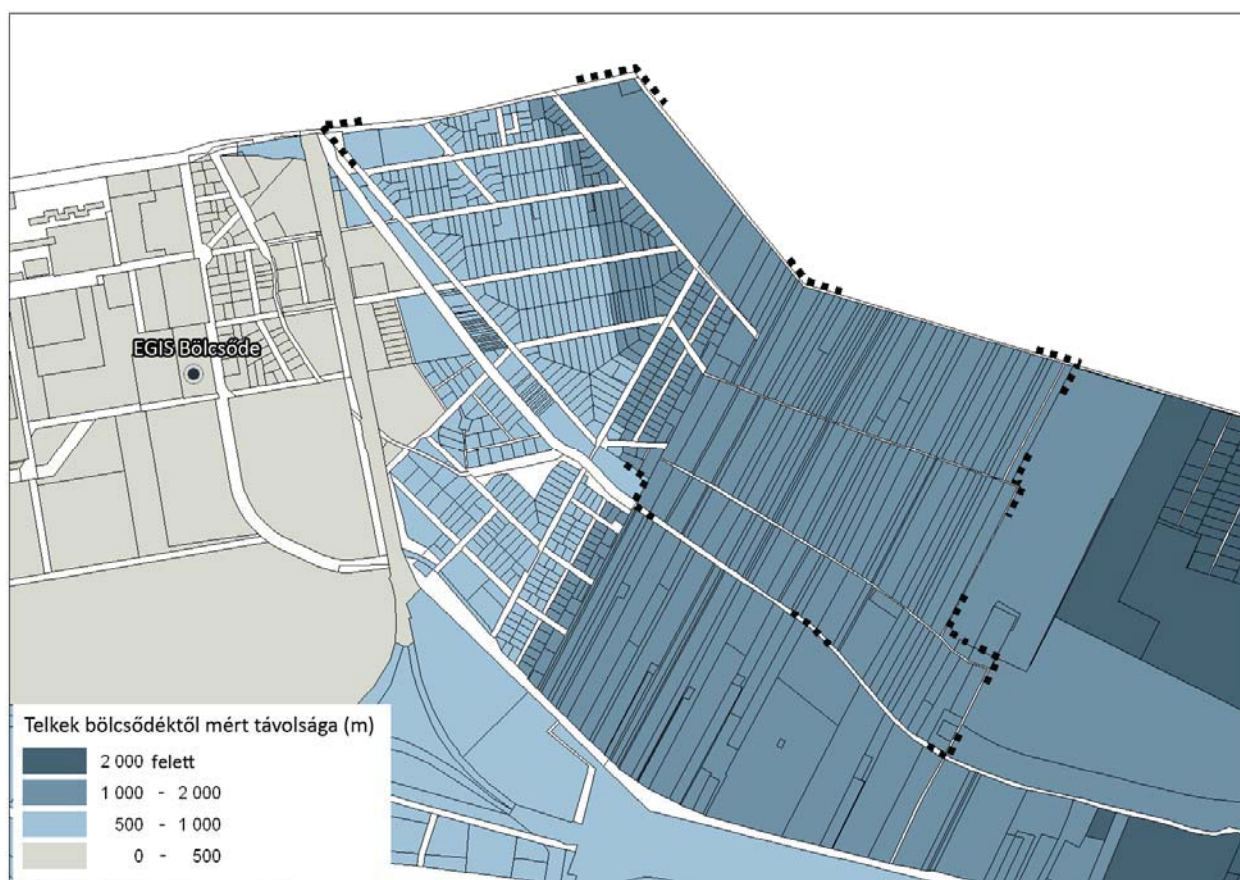
Megállapítható, hogy az alapintézményi ellátottság a területen a közelben található nagyszámú intézmények megléte ellenére sem mondható ideálisnak, mivel az alapintézmények többségét a vasút valamint a Kerepesi út elválasztja a területtől.

Az alapfokú intézményi ellátottság alapját Budapest új városfejlesztési koncepciójának (2011. december), Helyzetelemzés című dokumentuma biztosította, mely fővárosi és kerületi adatszolgáltatás alapján került feldolgozásra.

A vizsgálatok az egyes telkek intézményektől mért távolságát tartalmazzák. Alapvetésként került megfogalmazásra, hogy az intézményektől 500 m-en belül fekvő telkek gyaloglási távolságon belül helyezkednek el. Ezen felül nagy valószínűséggel közlekedési eszköz igénybevételével érik el az intézményhálózatot az érintettek.

Bölcsődék

Kerületi alapellátás vizsgálata során, bölcsődei ellátás tekintetében elmondható, hogy a tervezési területen lévő telkek 500 m-es gyaloglási távolságon kívül esnek. A beépített területek túlnyomó része 500 - 1000 m közötti távolságon belül, míg a beépítetlen területek egésze 1000 - 2000 m közötti távolságon belül helyezkedik el.



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, Helyzetelemzés 2011. december

A tervezési területhez legközelebb eső bölcsőde:

EGIS Bölcsőde

1106 Keresztúri út, 11-13.

Óvodák

Az óvodai ellátás szempontjából a tervezési területen belül a telkek túlnyomó része 500 m-en belül, míg a fennmaradó telkek 1000 m-en belül helyezkednek el óvodától. Ebben a vonatkozásban a területen elhelyezkedő Királydombi Mackókuckó Magánóvoda Váltó utcai megléte a mérvadó.



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, Helyzetelemzés 2011. december

A tervezési területen található óvoda:

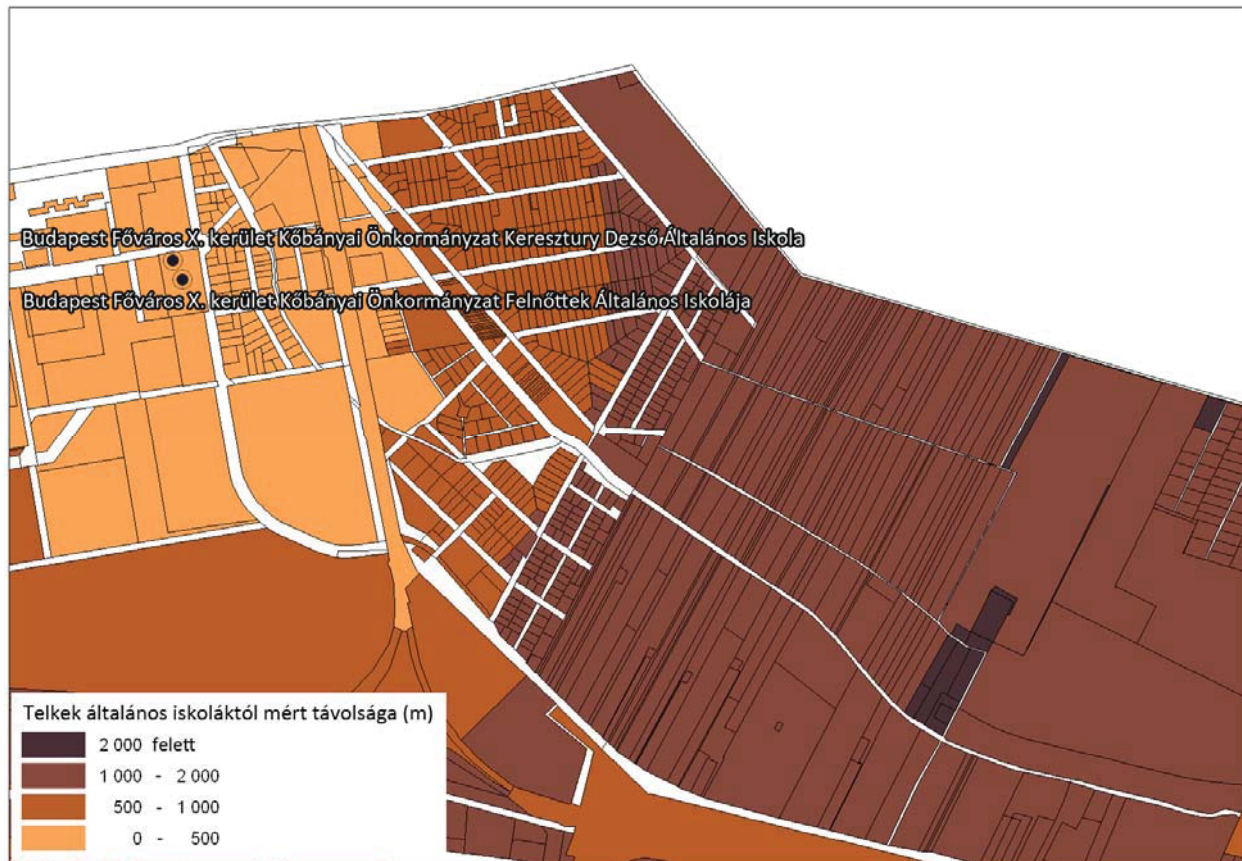
Királydombi Mackókuckó Magánóvoda	1106 Váltó utca 40.
-----------------------------------	---------------------

A tervezési terület környezetében 1500 m-en belül elhelyezkedő óvoda:

EGIS Óvoda	1106 Keresztúri u. 11-13.
------------	---------------------------

Általános iskolák

A tervezési terület alapfokú intézményi ellátottságát az általános iskolák tekintetében vizsgálva elmondható, hogy a legközelebbi intézmények a már beépített területek túlnyomó részétől 500 – 1000 m-es távolságra, míg a beépített területek nyugati része és a beépítetlen területek 1000 – 2000 m közötti távolságban vannak.



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, Helyzetelemzés 2011. december

A tervezési terület környezetében található általános iskolák:

Intézmény neve	cím	férőhely	fenntartó
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Keresztury Dezső Általános Iskola	1106 Kereszturyi út 7-9	672	X. fővárosi kerületi önkormányzat
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Felnőttek Általános Iskolája	1106 Kereszturyi út 7-9	200	X. fővárosi kerületi önkormányzat

A tervezési terület 1500 méteres körzetében a szomszédos kerületekben található általános iskolák:

Intézmény neve	cím	férőhely	fenntartó
Rákosmenti Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény	1163 Thököly út 13.	146	alapítvány
Lemhényi Dezső Általános Iskola	1163 Hősök fasora 30.	236	XVI. fővárosi kerületi önkormányzat
Jókai Mór Általános Iskola	1163 Tiszakömlő u. 29-35.	428	XVI. fővárosi kerületi önkormányzat

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

Korosztálmegoszlás számítása

Meglévő lakásszám (db)	1 lakásra jutó lakosság	Becsült lakosság (fő)	0-14 éves korosztály aránya	Becsült 0-14 évesek száma (fő)
455	2,1	955	12,7 %	121

Becsült 0-14 évesek száma (fő)	1 - 3 évesek száma (fő)	3,1 - 6 évesek száma (fő)	6,1 - 14 évesek száma (fő)
121	29	27	65

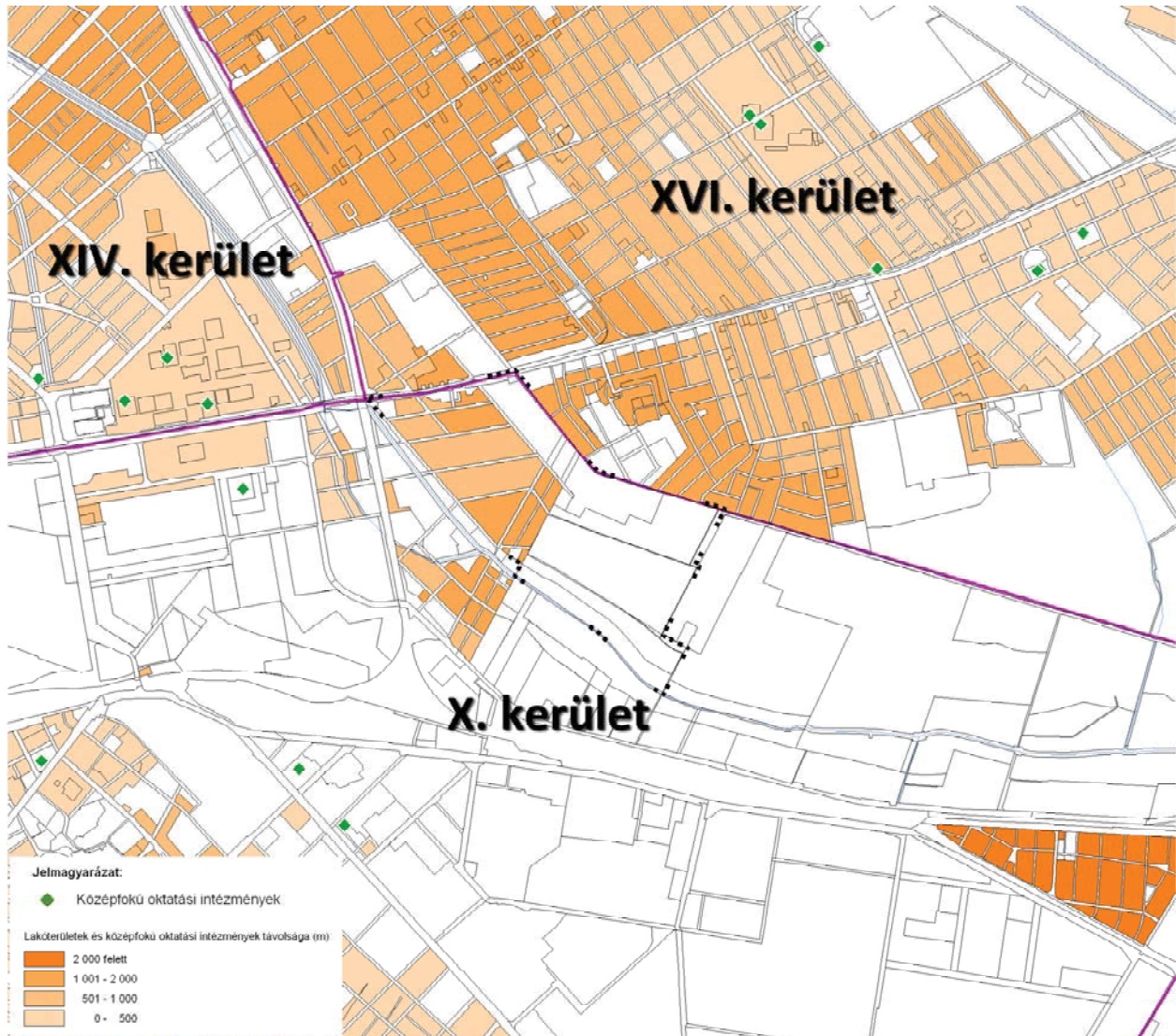
Összefoglalva elmondható, hogy a tervezési terület beépített részének bölcsődei és alapfokú oktatási intézményi ellátottsága területi elhelyezkedés és kapacitás alapján jelenleg megfelelő, de a mezőgazdasági területek beépítésével intézményhiány lép fel. Ennek orvoslására bölcsődei, óvodai és általános iskolai funkciók telepítése javasolt a területen fellépő igények kielégítésére, melynek nagyságrendje és területi elhelyezkedése a tervezett intenzitástól függ.

Mindezek mellett meg kell említeni, hogy az intézmények területi elhelyezkedése alapján a tervezési terület gyaloglási távolságon (500 m) kívül esik az alapfokú ellátást biztosító intézményektől. Ez alól az óvodai ellátás kivétel a területen található Királydombi Mackókuckó Magánóvoda megléte miatt (45 férőhely, jelenleg 9 üres férőhely).

A tervezés során tehát a tervezett beépítés kapacitásától függően javaslatot kell tenni a felmerülő intézményi ellátottsági hiányokból adódó konfliktusok feloldására.

Középfokú oktatási intézmények

Az intézményvizsgálat középfokú oktatási intézményekkel való ellátottságot is taglalja a lakóterületek viszonylatában. A tervezési területre vetítve ez azt eredményezi, hogy a lakóterületektől 1000 m-en, illetve 2000 m-en belül találunk intézményeket. Meg kell említeni, hogy a tervezési területtől leggyorsabban megközelíthető középfokú intézmények a szomszédos kerületekben helyezkednek el.



Forrás: Budapest Fejlesztési Konceptiója - Helyzetelemzés 2011. december

Egészségügyi intézmények

Egészségügyi alapellátás, háziorvosi és szakorvosi rendelőintézet, egyéb szociális intézmény csak a területek 1500 méteres körzetén kívül található

Intézmény neve			cím	férőhely	fenntartó
Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet telephelye	1 106	X.	Méhes u. 4.		

1.8.Építészeti és városképi értékek

1.8.1. Előzmények

Kőbánya Építészeti Öröksége VÁTI Kht. 2003. Nem tartalmaz a területet érintő javaslatot
KVSZ értékvédelmi vizsgálat BFVT Kft. 2010. kerületi városrészek szerint tagolásában a vizsgált terület
FR-02 jelzéssel szerepel:

Forrás: Budapest székes főváros területének
m1:5000-res térképe 1908. Székes Főváros Mérnöki
Hivatala



A Kerepesi út - Dömsödi utca - 42643 hrsz -
Dorogi utca – Pilisi utca - Pesti Gábor utca -
Pogány utca által határolt terület kertvárosias
lakóterület, helyenként megjelenő
kereskedelmi, iroda és munkahelyi
funkcióval.

A mai telekstruktúra már az 1908-as
térképen is azonos módon szerepel, jelentős
módosítás nélkül csak a hrsz. rendszere
változott. Az utcanevek azonosak: Pesti
Gábor utca, Juhász utca, Heves utca, Dorogi
utca, Váltó utca, Pilisi utca, Dömsödi utca,
Pogány utca.

Az épületállomány időben a Kerepesi úttól délre
haladva jött létre. A Pesti Gábor, Juhász és a Heves
utcában, még ma is megvannak azok a földszintes,
magastetős utcafronton álló lakóházak, melyeknek az
építési ideje még az I. világháború előtti. A többi
lakóépület egy része a II. világháború után, 60-as,
70-es években épült, másik része (több mint 50%) új,
vagy bővített lakóház, és ezekből Dorogi utca,
Nagyicce utca táján több F+1+tetőteres társasház,
vagy nagyobb villaépület.



1.8.2. Hatályos védelem

A területen műemléki védettségű, vagy fővárosi védett épület nem található.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 34/2011.(IX.26.) számon fogadta
el az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló rendeletét. A rendelet 1. számú
melléklete tartalmazza az „I. egyedileg védett épületek,” valamint a „II. épületegyüttesek értékes
épületekkel” listáját. A listában nem szerepel a tervezési területen lévő épület.

A tervezési területen néhány főleg kora miatt értékes, építésének korszakát jól reprezentáló vagy
önmagában építészeti értéket képviselő épület található, melyek külön helyi védelmét nem javasoljuk.



Pesti Gábor utca 11. (hrsz: 40891)

Az utcában található két utcafronti épület egyike, oldalhatáron álló beépítésű, földszintes, sátoztetős, eredeti palafedéssel, 6 tengelyes, L alakú kisvárosias lakóépület. Az épület a XIX. század vége felé épült eklektikus (romantikus) stílusban. Bár az épület elhanyagolt állapotban van, a ritkán megtalálható, íves ablakokkal ellátott, ritmusosan és arányosan kialakított homlokzata helyreállítás révén visszanyerheti azt az építészeti értékét, amely indokolta teheti a kerületi védeltséget.

Pesti Gábor utca 15. (hrsz: 40894)



Az utca másik utcafronti épülete, oldalhatáron álló beépítésű, földszintes, kontyolt nyeregtetős (tetőtérbeépítéssel), 4 tengelyes, kisvárosias lakóház. Vörös mészke lábazattal, a végigfutó ablakpárkánnyal tagolt, homlokzata az ablakkeretezéstől és szemöldökpárkánytól megcsupaszított, a falpillérek között eredeti dróthálós vaskapu és fallábazatra elhelyezett drótkerítés az épület jellemzői. A konvektoros fűtés szellőzői nem illenek a szükséges, a feltételezett eredeti homlokzatnak megfelelő, igényes helyreállításhoz.



Pesti Gábor utca 28. (hrsz: 40901/14)

Szabadon álló beépítésű, földszintes, díszes oromfalas, az utcára merőleges palafedésű, kontyolt nyeregtetős, falusias lakóház. A homlokzaton kevés a díszítés, a baloldali toldalék utóbbi hozzáépítése idegen az épület stílusától, rontja az épület megjelenését. Hasonló benyomást kelt az egyszerű kerítés és a rácsos vaskapu is. Egy esetleges helyreállítás nyomán visszanyerheti az eredeti építészeti értékeit és így a kerületi védelem indokolt lehet.



Juhász utca 51. (hrsz: 40837)

A korára jellemző, utcafronti beépítési mód a Juhász utcában megmaradt két példájának egyike az 51-es számú, oldalhatáron álló magasföldszintes, 4 tengelyes, L alakú, pala fedésű nyeregtetős kisvárosias lakóház. Az utcai homlokzata magasított alagsori, téglaburkolatú lábazattal, vízszintesen tagolt, eredeti ablakokkal, díszítés nélküli, a kerítés későbbi kivitelezésű kovácsoltvas, hasonló a kiskapu is. Szépen gondozott kertjével kellemes hangulatot kelt.



Juhász utca 55. (hrsz: 40844)

A Juhász utca másik megmaradt utcafronti, oldalhatáron álló beépítésű lakóháza, szép, gondozott kerttel. A későbbi felújítás során a ház elvesztette az eredeti jellegét, az utcafronti homlokzaton a XX. sz. 60-70-es éveinek jellemző háromosztású alacsony ablakaira lecserélték az eredetiket, a lábazat faragott kőburkolatú lett, rusztikus kőlábazatú drótbetétes kerítéssel, hasonló kapuval. Bár az eredeti jellegét elvesztette, a beépítési mód és a kert értéket képvisel.



Heves utca 58. (hrsz: 40793)

Utcafronti oldalhatáron álló alapincézett, 4 tengelyes, L alakú, pala fedésű nyeregtetős kisvárosias lakóház. Eredeti sokosztatú ablakokkal, a két középsőn szép kovácsoltvas ráccsal. Önmagában karakteres épület, de beépítési módjával nem tud illeszkedni a környezetében kialakult beépítéséhez



Heves utca 64. (hrsz: 40790)

Utcafronti, oldalhatáron álló, rossz állapotú, falusias jellegű lakóház.

Az épület bármilyen helyreállítás vagy bővítés eredményeképpen sem tud illeszkedni a Heves utcában már kialakult fejlődési tendenciába, és bár a környék egyik legrégebbi épülete, egyetlen értéke a kora így védelme nem javasolt



Dömsödi utca 19. (hrsz: 40842)

Szabadon álló, magASFöldszint és tetőteres villaépület, az utcai homlokzaton a főbejárat fából készült, zárt verandával, téglaburkolatú alagsori lábazattal, egyszerű díszített ablakkeretézéssel, kváderes sarki díszítéssel, téglapilléres és téglalábazatú dróthálóbetétes eredeti kerítéssel azonosan kialakított kapuval, az épületoldalán nyitott, fedett gépkocsi beállóval és pincebejáráttal.



Dömsödi utca 23. (hrsz: 40840/2)

Oldalhatáron álló, rövid L alakú, 3 tengelyes, földszintes kisvárosias lakóház, szépen díszített ablakkeretezéssel, gipszdíszítésű szemöldökpárkánnyal, egyszerű, vakolt utcai homlokzattal.

1.8.3. Régészeti értékek

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület NY-i határa - Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéhez szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze

Vizsgálat

A régészeti örökség vizsgálatát a BFVT Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (1061 Budapest, Andrássy út 10.) megbízásából a Budapest X. kerület Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület NY-i határa - Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéhez szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészenek elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál a KÖH régészeti lelőhely-nyilvántartásának anyagát, az ide vonatkozó szakirodalmat és a helyszíni szemle tanulságait használtuk fel.

Történeti leírás, régészeti örökség, az örökségi értékek elemzése

A vizsgálat alá vont terület a KÖH lelőhely-nyilvántartásában 66474 számon szereplő lelőhely része. A középkorban a pesti határhoz tartozott, ahová névről ismert középkori települést nem lokalizált a történeti kutatás. Mivel azonban országosan egy igen sűrű településhálózatot rajzolnak ki az Árpád korból eddig regisztrált települések, így nem lehet kizárni annak lehetőségét, hogy a vizsgált területen akár több prédiom típusú (egy-egy birtoktesten létesített majorgazdaság) megtelepedés is létezett ezen a területen a XI-XIII. században.

Általánosságban elmondható, hogy a pesti oldalon, vagyis a bal parton végig a Dunába torkolló patakok mentén a homokdűnékkel kísért patakpartok dombhátaiban szinte mindenütt megtaláljuk az emberi megtelepedés nyomait. A Rákos-patak teljes hosszában különösen a rézkor és a bronzkor embere létesített telepeket, de szarmata temetkezések, telepek is sorra megtalálhatóak. A főváros területének jelenleg ismert legjelentősebb avar lelőhelyei is szinte mind a Rákos-patakot kísérő homokhátságokhoz köthetők.

Ezek az adatok alátámasztják a környezet ismeretében várható eredményeket, hiszen itt a szabályozással érintett területnek a középkorban és az azt megelőző időkben játszott szerepére döntő befolyással a Rákos-patak léte, illetve a megközelítően a Kerepesi út vonalában valószínűleg már az őskortól kezdve húzódó út lehetett.

A terület tehát földrajzi viszonyait tekintve több olyan feltétellel is rendelkezik, melyek a történeti korokban fontos telepítő tényezőként jöhettek számításba. A római kortól kezdődően kimutatható itt a Gellérthegy lábánál lévő dunai átkelőtől induló, a Barbaricumba tartó útvonal, melynek létrejöttére egészen Hatvanig vannak bizonyítékok.

A középkori Pestről Hatvan felé vezető út nagy valószínűséggel, esetleg kisebb módosításokkal a mai Veres Péter út vonalában haladhatott. Legalábbis, az 1786-os I. katonai felmérésen ábrázolt útvonal szinte teljesen megegyezik a mai nyomvonallal.

Maga a térkép a vizsgált területet teljesen lakatlannak ábrázolja, de megőrizte az eredeti domborzati és vízrajzi viszonyait.

Egészen a XIX. század végéig nem sok változás tapasztalható a területen. A Kerepesi út jobb oldalán az út mentén egy csárda épületét jelzik.

A Kerepesi út két oldalán, a XIV. kerületben és a X. kerületben is, illetve a XVI. kerületben nagyjából egyenlő távolságra találhatóak igen jelentős avar- és honfoglalás kori lelőhelyek.

A vizsgált terület Ny-i határával szemközti részen, a Kerepesi út túloldalán, már a XVI. kerületbe eső Egyenes utca környékén, régészeti lelőhelyről van tudomásunk. A leletek tanúsága szerint az itt emelkedő dombot, mely a mai vasúti töltés északi oldalán emelkedik, már a neolitikus korban is lakták, de római kori barbár (i. sz. 4–5. sz.) szarmata temetkezést is regisztráltak itt.



A terület képe 1780 körül (II. József katonai felmérés).

b) Védettségek: területi és egyedi

A vizsgálat alá vont területen egyedi régészeti védelem alatt álló ingatlan nem található.

A vizsgált terület a KÖH által 66474 számon nyilvántartott régészeti lelőhely részeként általános régészeti védelem alatt áll.

c) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében

A szabályozás alá vont terület majdnem teljes egészében elfedett. Van, ahol csak növényzettel fedett, de fele részén épületeket, ipari létesítményeket találunk. Régészeti szempontból a terepbejárás klasszikus módszerével adatot gyűjteni a terület egészét nézve nem lehetett.

Meg kell azonban jegyezni, hogy a 2012. április 22-én lelőhely-azonosítás céljából végzett helyszíni szemle során a vizsgálat alá vont területen a Pilis út folytatásában a Rákos patakhoz lefutó déli lejtő frissen felsántott keskeny parcellájában árpád-kori és római kori barbár szarmata) edénytöredékeket gyűjtöttünk, mely a korszakokhoz köthető megtelepedésre utalnak.

A Királyhegy folytatásában a kerülethatár felé hosszán elnyúló széles homokhát keleti lejtőjén a talajt sűrűn betakaró növényzet között az állatok által kitért foltokban ugyancsak szarmata és Árpád kori cseréptöredékeket találtunk.

A Kerepesi út és Nagycse utca közötti szakasz családi házakkal teljesen beépített, rendezett képet mutat. A mögötte lévő erdőterületen szintén nem lehet terepbejárást végezni

A Sárga rózsza és Pesti határút menti terület mélyebb fekvésű. Nyomaiban még ma is látható, hogy lefolyástalan vizes terület húzódott itt, a térképek és a helytörténeti feljegyzések szerint egészen a XX. század elejéig. Az akkor kezdődő parcellázások során fokozatosan feltöltötték.

Összefoglaló

A régészeti lelőhelyek esetében a 324/2010. (XII.27.) Korm. Rendelet 1. melléklete alapján szakigazgatási szervként a Budapest Főváros Kormányhivatala Kulturális Örökségvédelmi Irodája (Budapest) jár el.

Nyilatkozat

Alulírott Adorján dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 4/2001 (II.20) NKÖM rendelet 6 § (1) bekezdésének a) pontja szerinti előírásnak megfelelően szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint a nevezett jogszabályi hely (2) bekezdésében foglalt előírásnak megfelelően rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Budapest, 2012. április 25.

Adorján dr. Gyuricza Anna
Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008

Budapest, X. kerület
Kerepesi út - Pilisi útca - 4090777 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETISZABÁLYOZÁSI TERVE



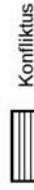
TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

M = 1:6000

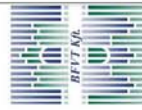
Jelmagyarázat

	Lakó
	Intézmény
	Kereskedelem, szolgáltatás
	Munkahelyi
	Raktározás
	Telephely
	Erdő
	Zöld
	Mezőgazdasági
	Használaton kívüli
	Beeépítetlen telek

Tömb értékelés



	Meglévő telekhatár
	Belterületi határvonal
	Kerülethatár
	Tervezési terület határa



Budapest, X. kerület
Kerepesi út - Pillisi útca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza útca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA

M = 1:6000

Jelmagyarázat

- Zárt sorú
- Szabadon álló
- Oldalhatáron álló
- Ikres
- Beépítetlen

Tömb értékelés

- Konfliktus

- Meglévő telekhatár
- Belterületi határvonal
- Kerülethatár
- Tervezési terület határa



Budapest, X. kerület
Kerepesi út - Pilisí útca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza útca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



TELEKMÉRETEK VIZSGÁLATA

M = 1:6000

Jelmagyarázat

0,0 - 400,0 m ²
400,1 - 600,0 m ²
600,1 - 800,0 m ²
800,1 - 1000,0 m ²
1000,1 - 1500,0 m ²
1500,1 - 2000,0 m ²
2000,1 - 3000,0 m ²
3000,1 - 4000,0 m ²
4000,1 - 8000,0 m ²
8000,1 - 10000,0 m ²
10000,1 - 20000,0 m ²
50000,1 - 100000,0 m ²
100000,1 - 160000,0 m ²

Meglévő telekhatár
Belterületi határvonal
Kerülethatár
Tervezési terület határa



XVI.

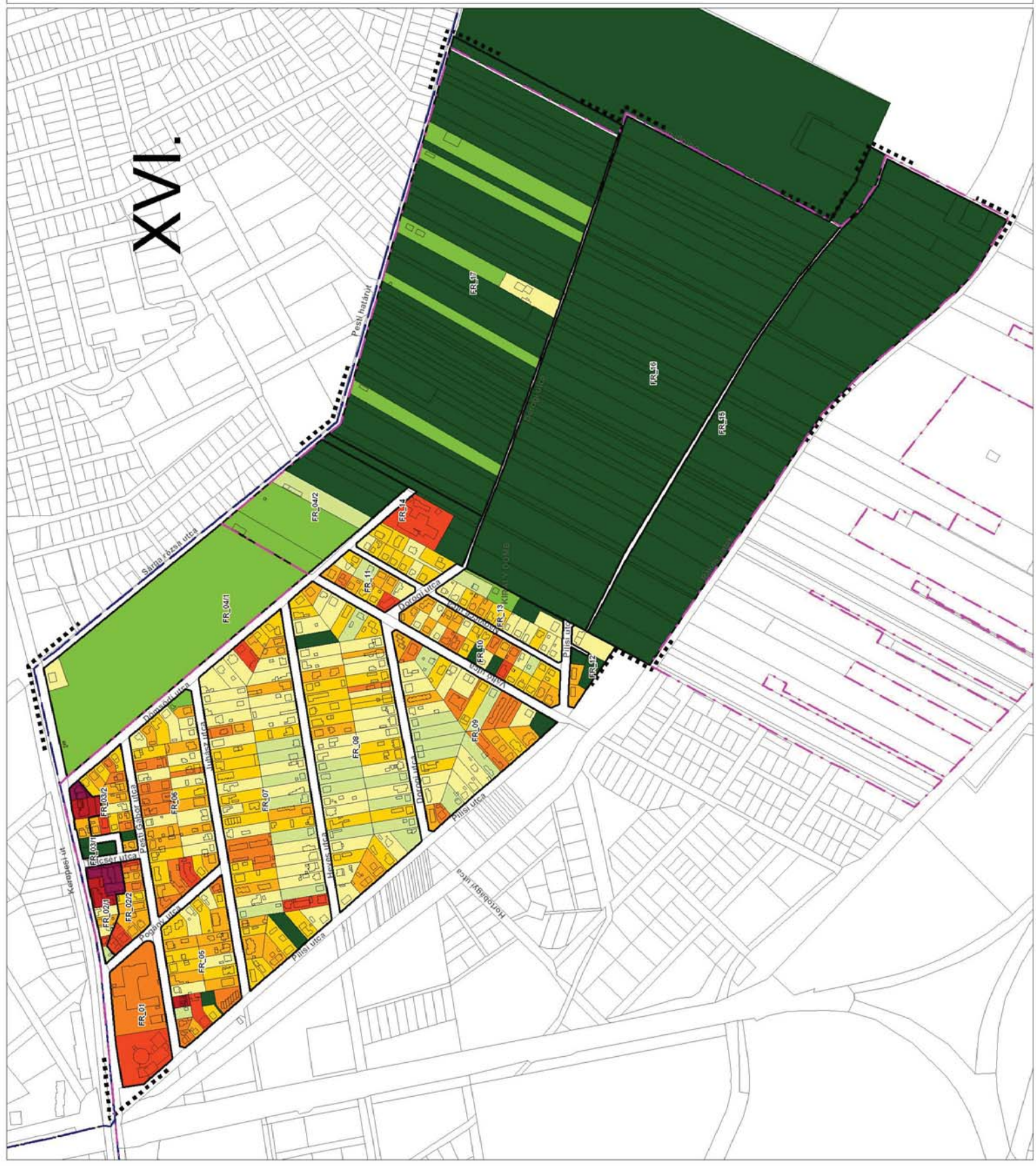
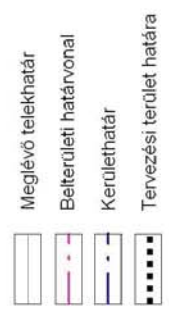
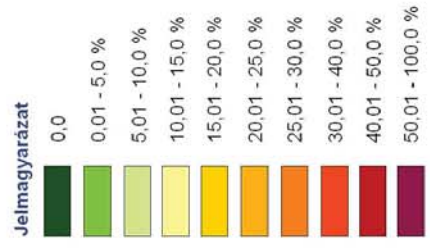


Budapest, X. kerület
Kerepesi út - Pillisi útca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza útca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA

M = 1:6000

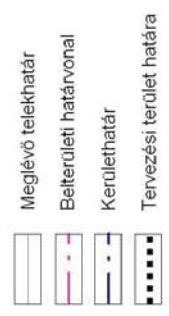
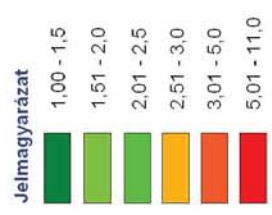


Budapest, X. kerület
Kerepesi út - Pillisi útca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



SZINTSZÁMVIZSGÁLAT

M = 1:6000

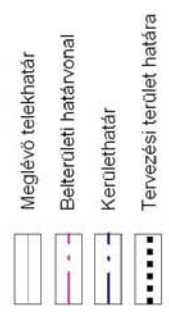
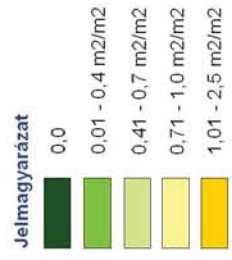


Budapest, X. kerület
Kerepesi út - Pilis útca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza útca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA

M = 1:6000



2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK

2.1. Közúti közlekedés

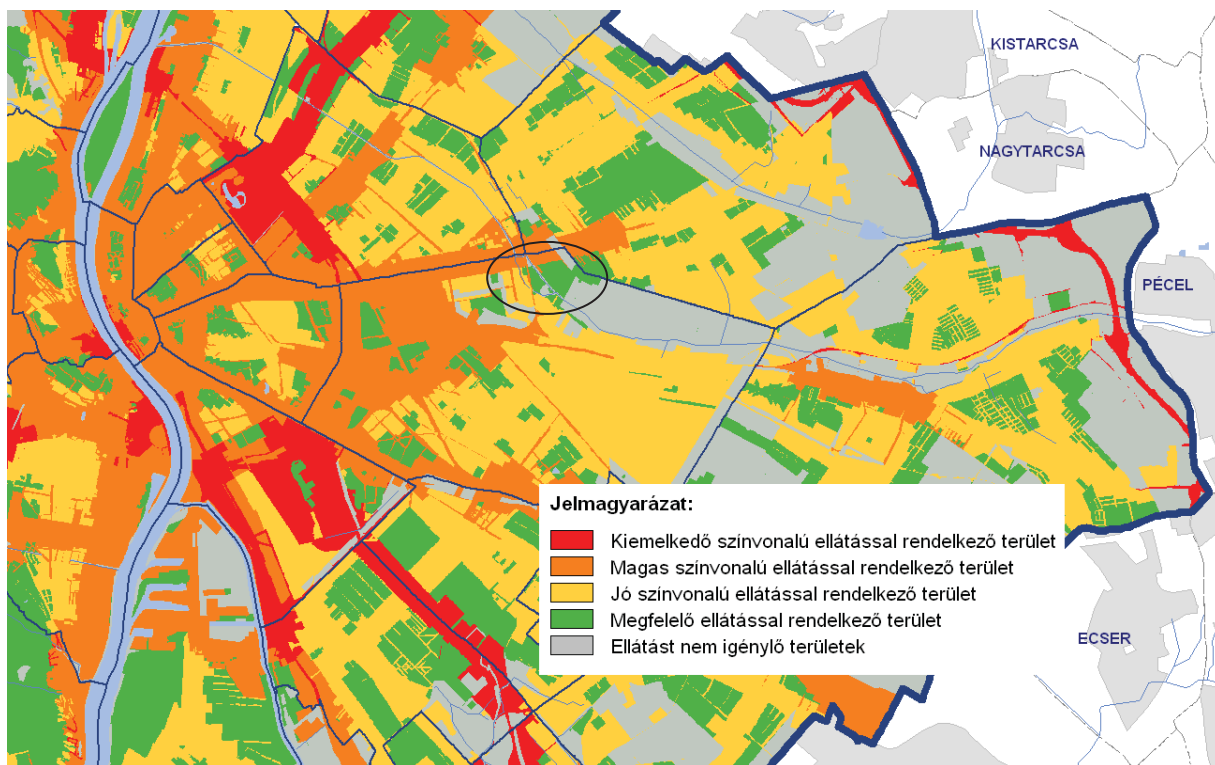
A vizsgált terület a főváros keleti térségében a Rákos-patak mentén terül el, a X.-XIV.-XVI. kerületek közigazgatási területének határán.

Budapest új városfejlesztési koncepciójának helyzetelemzés munkarésze a közlekedési fejezeten belül részletesen vizsgálta a fővárosi közúthálózatot a

- a keresztmetszetek
- a csomópontok
- és a hálózati szerep

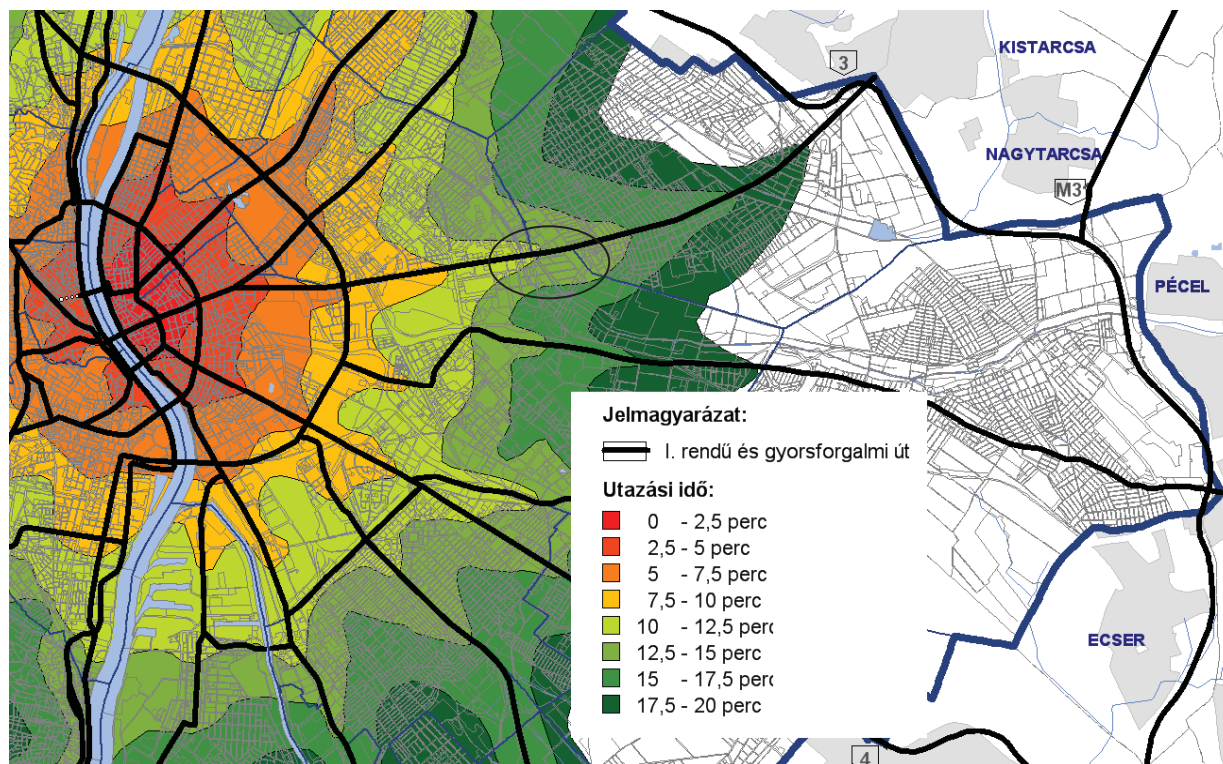
figyelembe vételével.

A fentiek alapján meghatározásra került az egyes területfelhasználási egységek területének ún. közúti potenciálja, melyet a vizsgált terület és a kapcsolódó térség esetében az alábbi ábra szemléltet:



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés 2011. december

Az helyzetelemzés munkarész a közúti potenciál mellett vizsgálta az úthálózat sugárirányú elemein elérhető eljutási időket is (a teljesíthetőséget meg nem haladó forgalomterhelés esetén). Az alábbi ábrán, a városközpontához képest elérhető eljutási időket mutatják az izokron vonalak a vizsgált terület és a kapcsolódó térség esetében.



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés 2011. december

A vizsgált terület főúthálózata:

A X. kerületben a közúti kapcsolatokat determináló I. rendű főúthálózat (melynek a Településszerkezeti terv ún. Országos jelentőségű főúthálózati elemeit kell lefednie) a kerület peremén alakult csak ki. Ezek közé tartozik a Kerepesi út, mely a kerület, és egyben a vizsgált terület északi határán helyezkedik el. Az útvonal a 3. sz. országos főút fővárosi átkelési szakasza is egyben. A Kerepesi út a belváros felé direkt kapcsolatot biztosít az Erzsébet hídon keresztül Budával, a városhatár felé pedig az M0 gyűrűvel.

A Budapest új városfejlesztési koncepciójának helyzet értékelése alapján

Az I. rendű főút hálózati szerepet betöltő Kerepesi út a vizsgált szakaszon 2x1 forgalmi sáv +1 buszsáv keresztmetszetű útpályával rendelkezik, a közterület északi oldalán HÉV vonal húzódik. Forgalomterhelése – a tehergépjármű forgalommal együttesen – eléri a 29.000 E/nap értéket.

A Gödöllői (Csömöri) HÉV vonal és a főút keresztezését csak szintbeni – két darab – csomópontok biztosítják. A Kerepesi utat és a HÉV vonalat a MÁV Külső körvasút külön szintben keresztezi.

A vizsgált terület gyűjtőúthálózata:

A Sárga rózsza utca és annak folytatása a Pesti határút 2x1 forgalmi sáv széles gyűjtőút, amely, a vizsgált terület észak-keleti határoló útja. A közterület szabályozási szélessége 9,0 m, ami jelenlegi egyoldali beépítés mellett sem megfelelő.

A Heves utca 2x1 forgalmi sáv széles útpályával, kétoldali járdával és fasorral rendelkezik. A közterület szabályozási szélessége 15,0 m.

A Dömsödi utca Hevesi utca - Kerepesi út közötti szakasza 2x1 forgalmi sávú útpályával és egyoldali járdával rendelkezik. A közterület északi oldala beépítetlen.

A vizsgált területet kiszolgálóút hálózata:

A beépített területet feltárási utak a Pogány utca, a Pesti Gábor utca, a Juhász utca, a Dorogi utca, a Váltó utca egyaránt 15,0 m szabályozási szélességű lakóutcák. A Pilisi utca nyugati oldala a Rákospatak felőli oldalon beépítetlen. A Nagycsöcs utca szabályozási szélessége csak 10 m.

A vizsgált terület dél-keleti fele beépítetlen, néhány földút tárja fel, a határoló út a Dorogi út, szintén földút. Az utak keresztmetszeti elrendezését az azonos című rajzokon ábrázoltuk.

Domborzati viszonyok:

A vizsgált terület nagyrészt lankás, jelentősebb szintkülönbség a terület középső részén a Királydomb, Nagyicce utca és a Pilisi utca területén van. A legmeredekebb a Nagyicce utca délnyugati szakasza, 12,00% lejtéssel. A meglévő utak esésviszonyait és a beépítetlen terület domborzatát az azonos című helyszínrajzon ábrázoltuk.

Főúthálózat fejlesztési tervek:

A vizsgált terület beépítetlen részét keresztezi az ún. Tárna utcai közúti kapcsolat nyomvonala, mely a Veres Péter út (XVI. kerület) és az Üllői út (XIX. kerület) között hivatott javítani a kerületközi kapcsolatokat egy új II. rendű főút megvalósításával.

A vizsgált terület beépített részének közúthálózati elemei közül a Heves utca a jelenlegi elképzelések szerint a tervezett Kőrvasút menti körút, és a sugárirányú főutak közé tartozó Kerepesi út csomópontjának egyik ágaként is funkcionálna.

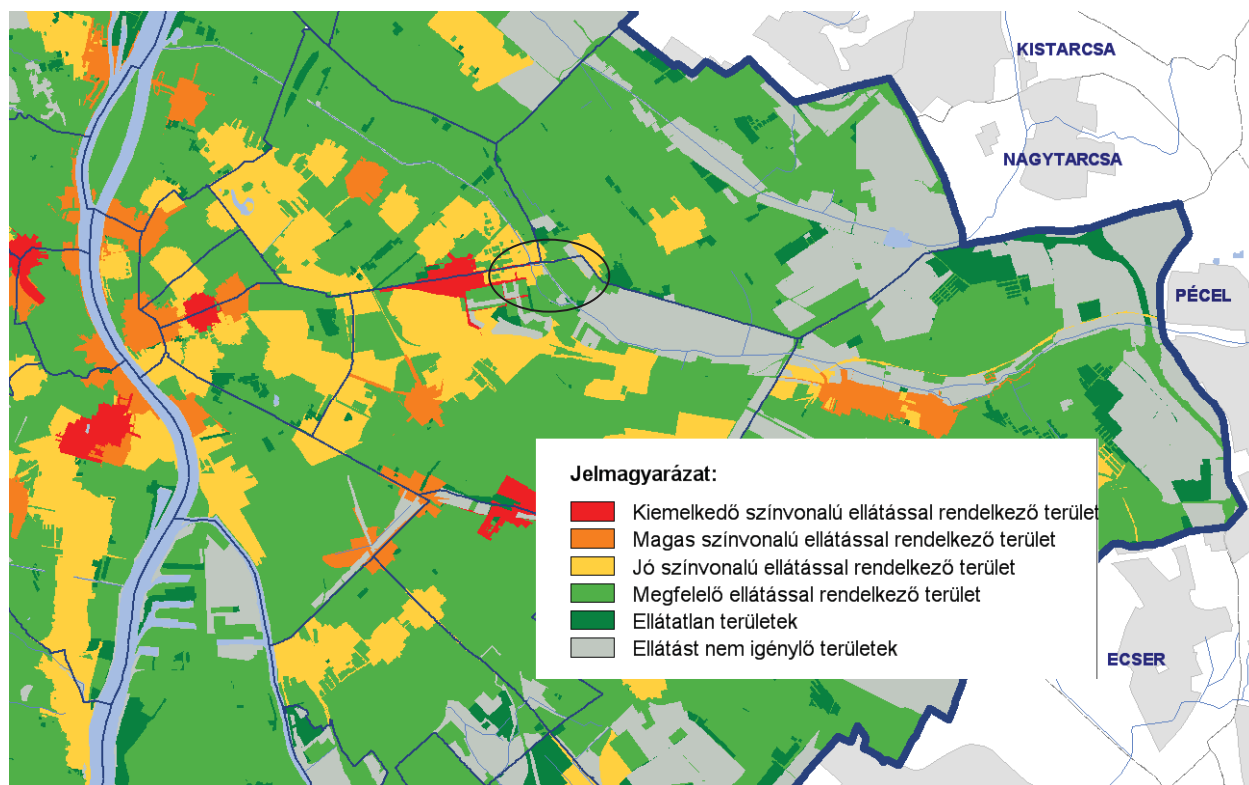
2.2. Közösségi közlekedés

Budapest új városfejlesztési koncepciójának helyzetelemzés munkarésze a közlekedési fejezeten belül részletesen vizsgálta a fővárosi tömegközlekedési hálózatot:

- az üzemág és hálózati kapcsolatai
- a biztosított kapacitás
- és a kapcsolati irányok

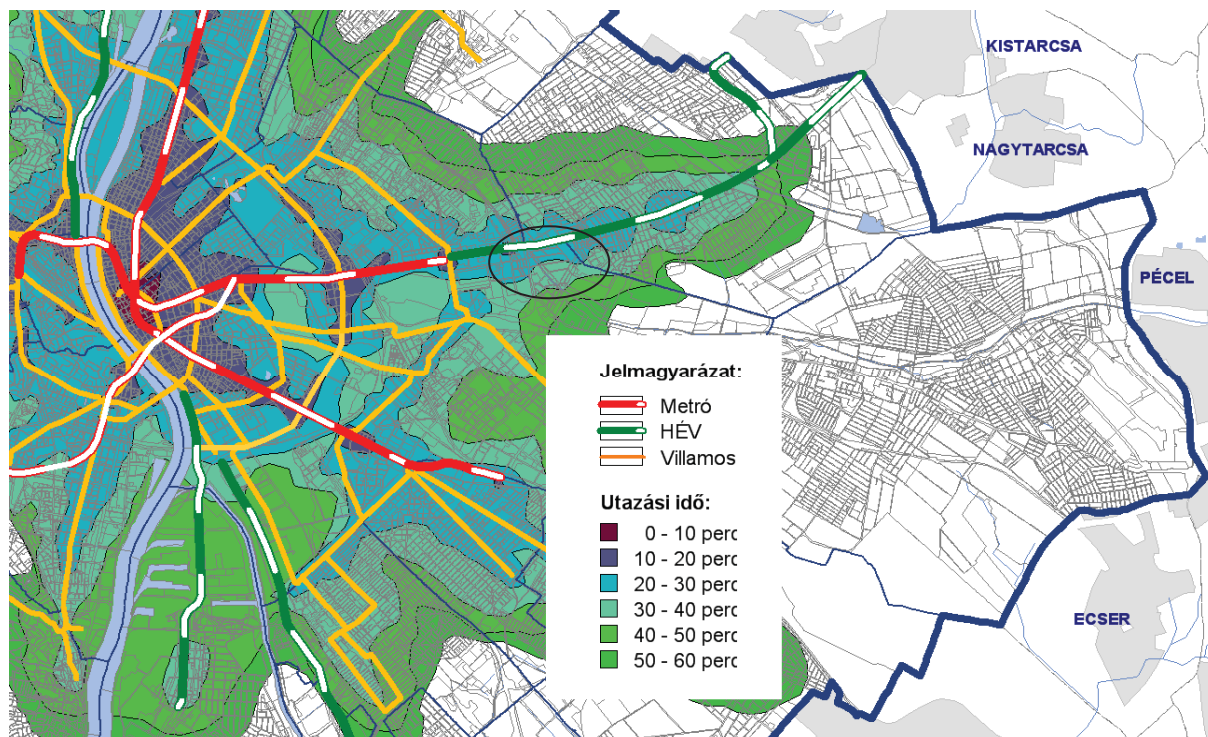
figyelembe vételével.

A fentiek alapján meghatározásra került az egyes területfelhasználási egységek területének ún. közforgalmú közlekedési potenciálja, melyet a vizsgált terület és a kapcsolódó térség esetében az alábbi ábra szemléltet:



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés 2011. december

Az helyzetelemzés munkarész a közforgalmú közlekedési potenciál mellett vizsgálta a kötöttpályás hálózat sugárirányú elemein adódó eljutási időket. Az alábbi ábrán, a városközpont-hoz képest elérhető eljutási időket mutatják az izokron vonalak a vizsgált terület és a kapcsolódó térség esetében.



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés 2011. december

A vizsgált terület városi tömegközlekedési ellátása:

A kerület közigazgatási határain helyezkednek el Budapest tömegközlekedését jelenleg meghatározó metró vonalak, azok végállomásai és kapcsolódó műszaki infrastruktúrájuk (járműtelepek).

A kerület északi határán épült ki a kelet-nyugati metróvonal, melyhez átszállással kapcsolódik Gödöllői (Csömöri) HÉV vonala. A metróvonal belvárosi és közvetlen budai kapcsolatot egyaránt biztosít. A kapcsolódási pontot jelentő Örs vezér tere – a Gödöllői HÉV, a haránt irányú villamos, és az autóbusz kapcsolatok folytán – intermodális csomópont is egyben.

A Gödöllői (Csömöri) HÉV vonal az agglomerációs, és a fővároson belül elsősorban a XVI. kerületi közlekedési kapcsolatokat szolgálja. A HÉV 2,3 km vonalhosszal, és két megállóval rendelkezik a X. kerület mentén. A vonal forgalma a vizsgált terület mentén 22.000 utas/nap. A vizsgált terület közelében a XVI. kerületi Nagycsöcs megállóhely található.

A Kerepesi út menti területek számára a HÉV-vel párhuzamos autóbusz közlekedés (45,44,176E,276E) is rendelkezésre áll, melynek forgalma 23.000 utas/nap. A vizsgált területet a 277-es busz tárja fel, kapcsolatot biztosítva az Örs vezér tere és a Bosnyák téri viszonylatokkal.

2.3. Parkolás

A vizsgált területen beépítésének jellegéből adódóan a parkolás általában telken belül biztosított. Parkolási férőhely-hiány csak a Kerepesi út menti kereskedelmi létesítményeknél, és a CEU konferencia központ térségében jelentkezik.

2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A kerület területén összefüggő kerékpáros hálózat még nem alakult ki, azonban folyamatosan növekszik a hossza. A kerületi önkormányzat tematikus kerékpár út kialakítását szorgalmazza.

A X. kerület területére több, egymástól eltérő tartalmú kerékpárút fejlesztési javaslat is készült.

Vizsgálatunkban összegyűjtöttük a különböző javaslatokat, a javaslatok összehangolásának elősegítésére. A Kerepesi út mellett a gyalogos járdával közös felületen jelölt kerékpárút található, melynek az áttervezése szükséges (az úttesten való átkeléshez éles kanyar és emelkedő vezet, keresztezésekben lekopott a felfestés, az üzemanyag-töltő állomás úgy van kialakítva, hogy a tankoló autók elfoglalják a kerékpáros útvonalat, a táblák hiányoznak).

Budapest, X. kerület

Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek

ÉK-i határa - Rákospatak vonala -

erdőterület NY-i határa - Pesti határút -












Sárga rózsza utca által határolt terület

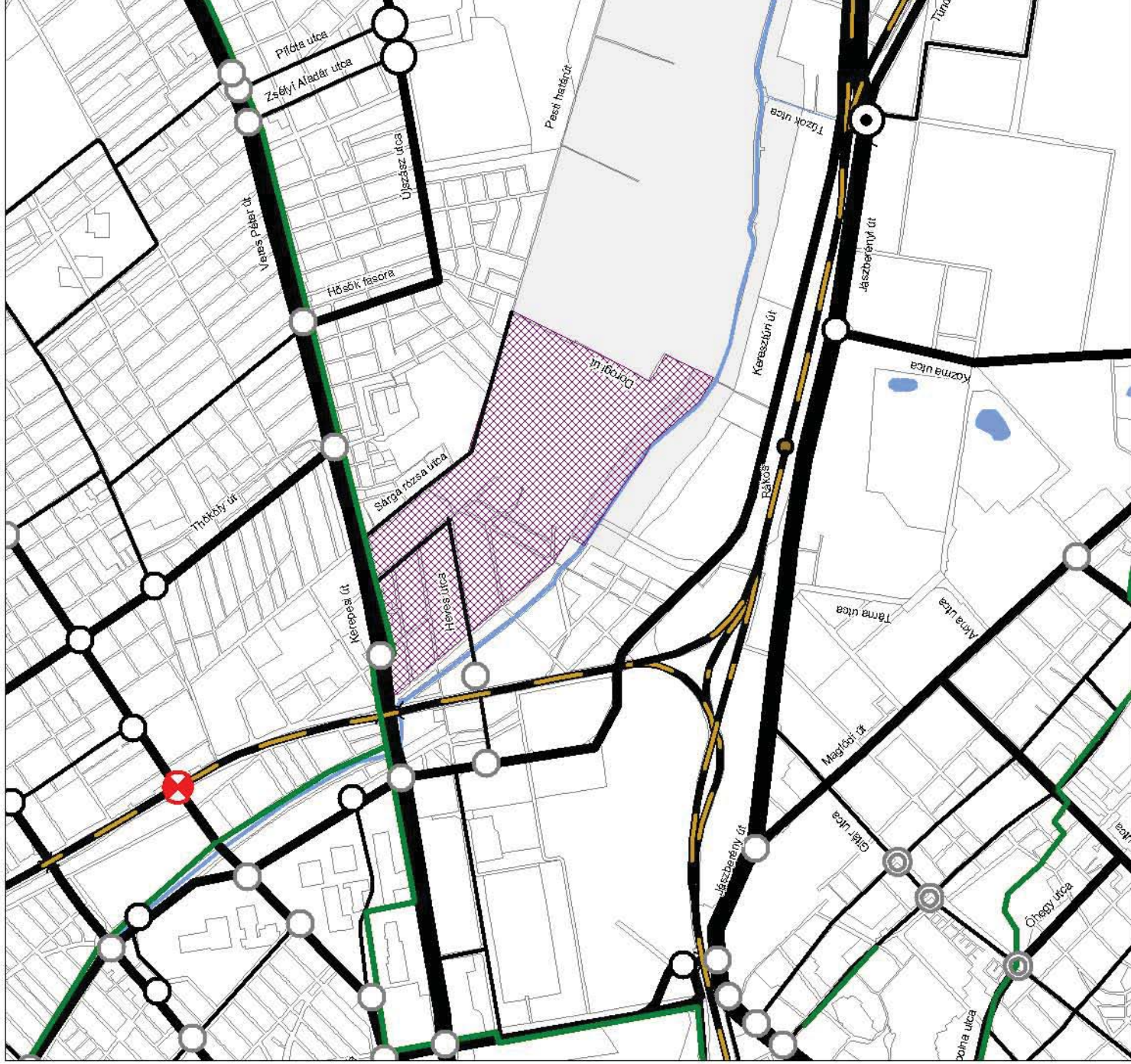
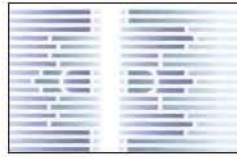
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

JELENLEGI ÚTHÁLÓZAT

M=1:25 000

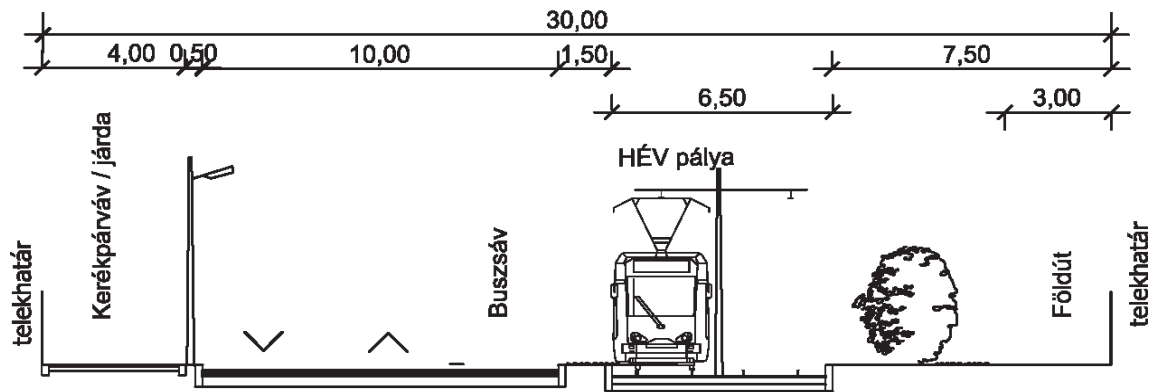
JELMAGYARÁZAT:

	I. rendű főút
	II. rendű főút
	Gyűjtőút
	Lakóutca
	Kerékpárút
	Fontosabb jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont
	Fontosabb szintbeni csomópont
	Szintbeni vasúti átljáró
	Közforgalmú vasútvonal
	Különszintű vagy részben különszintű csomópont
	Vizsgált terület

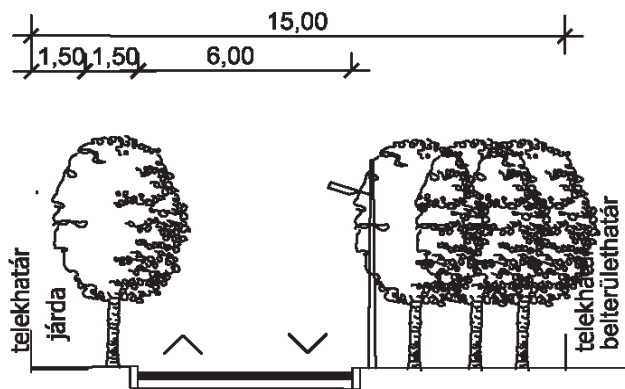


Keresztszelvények

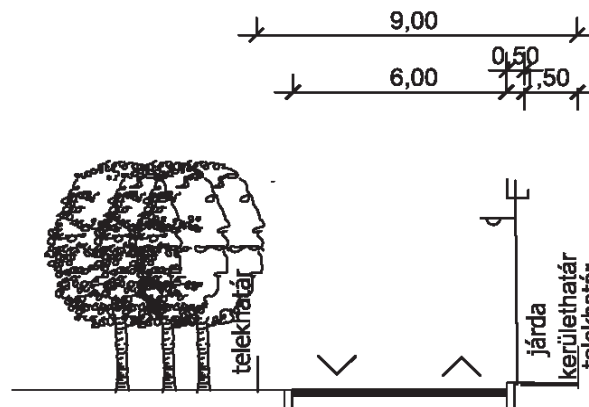
1 - 1
Kerepesi út



2 - 2
Dömsödi utca



3 - 3
Sárgarózsa utca

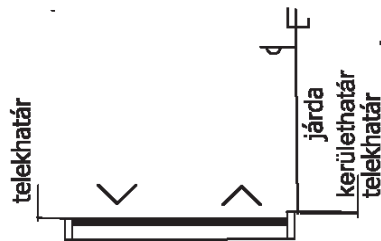
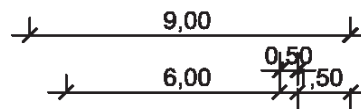


M=1:200

Keresztszelvények

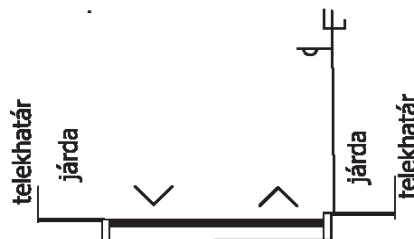
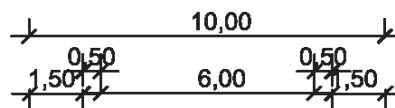
4 - 4

Pesti határút



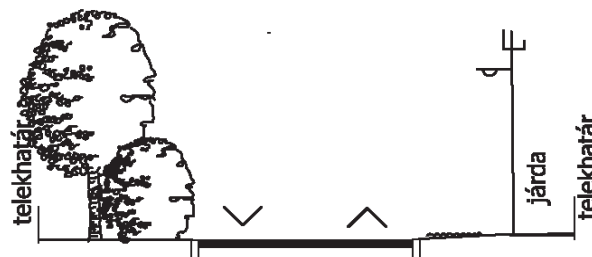
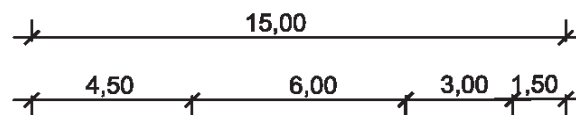
5 - 5

Nagyicce utca



6 - 6

Váltó utca, Dorogi utca

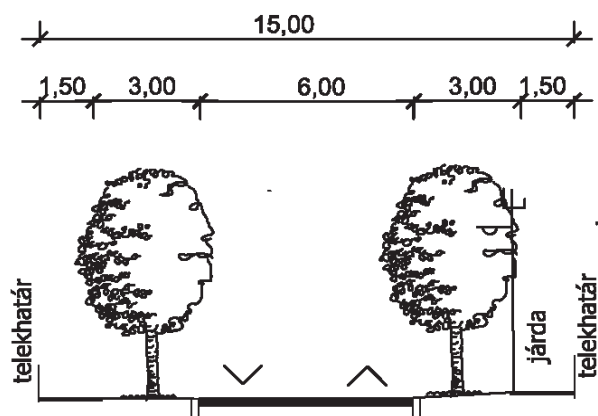


$M=1:200$

Keresztszelvények

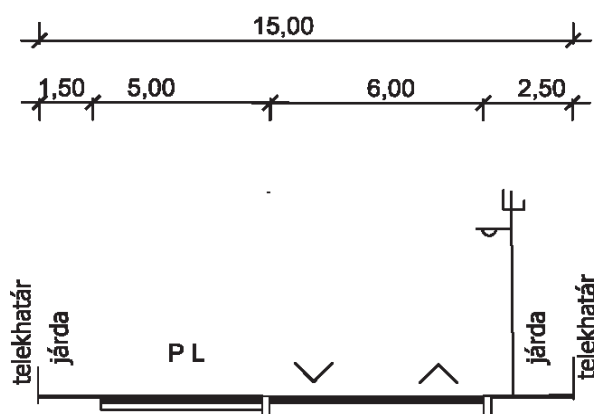
7 - 7

Pesti G, Juhász és Heves utca



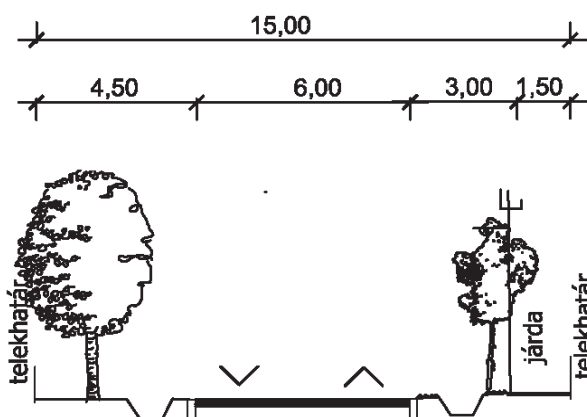
8 - 8

Pogány utca



9 - 9

Pilisi utca



$M=1:200$











Budapest, X. kerület

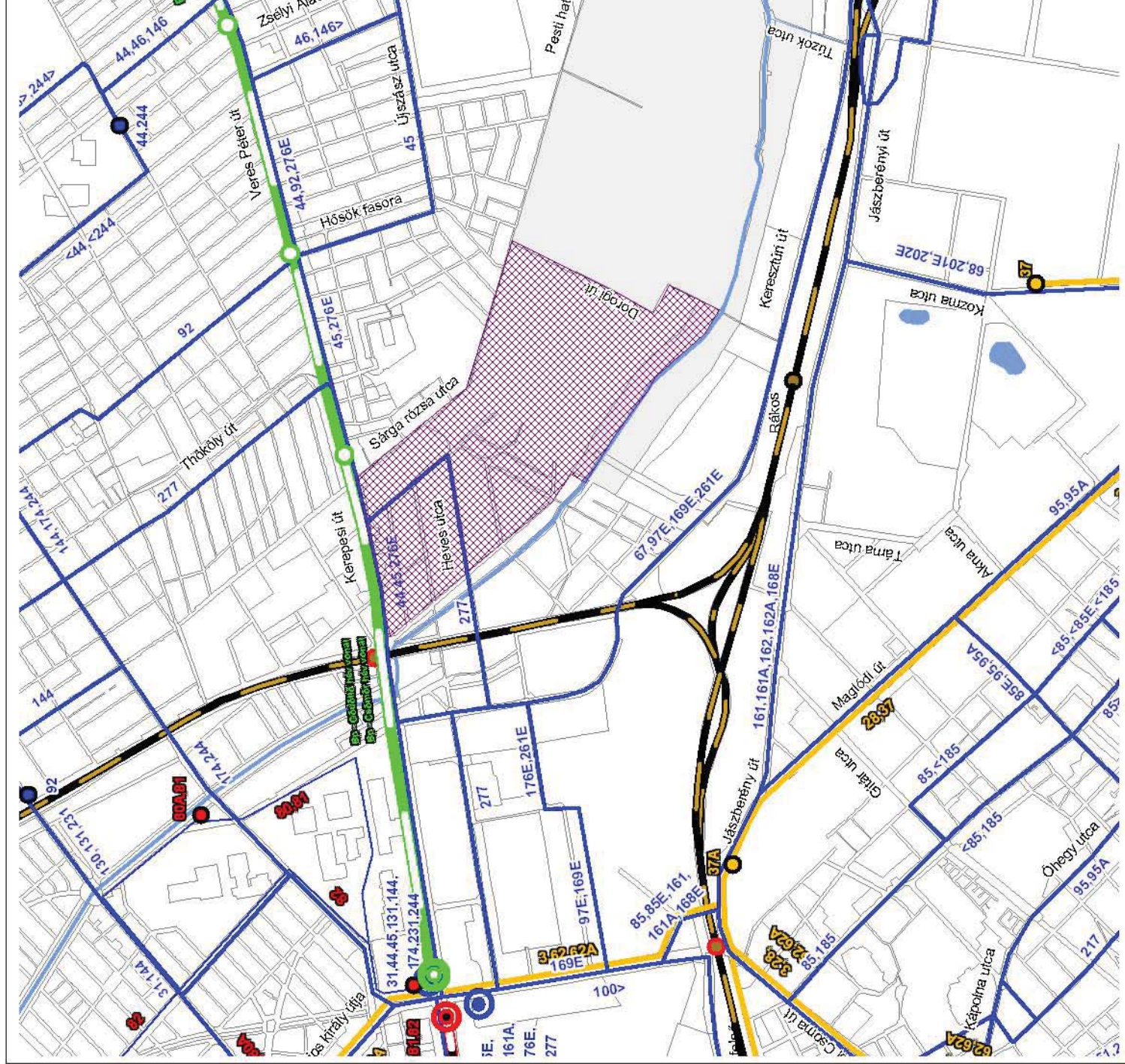
Kerepesi út - Pilisi utca - 4090777 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

JELENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI
HÁLÓZAT

M=1:25 000

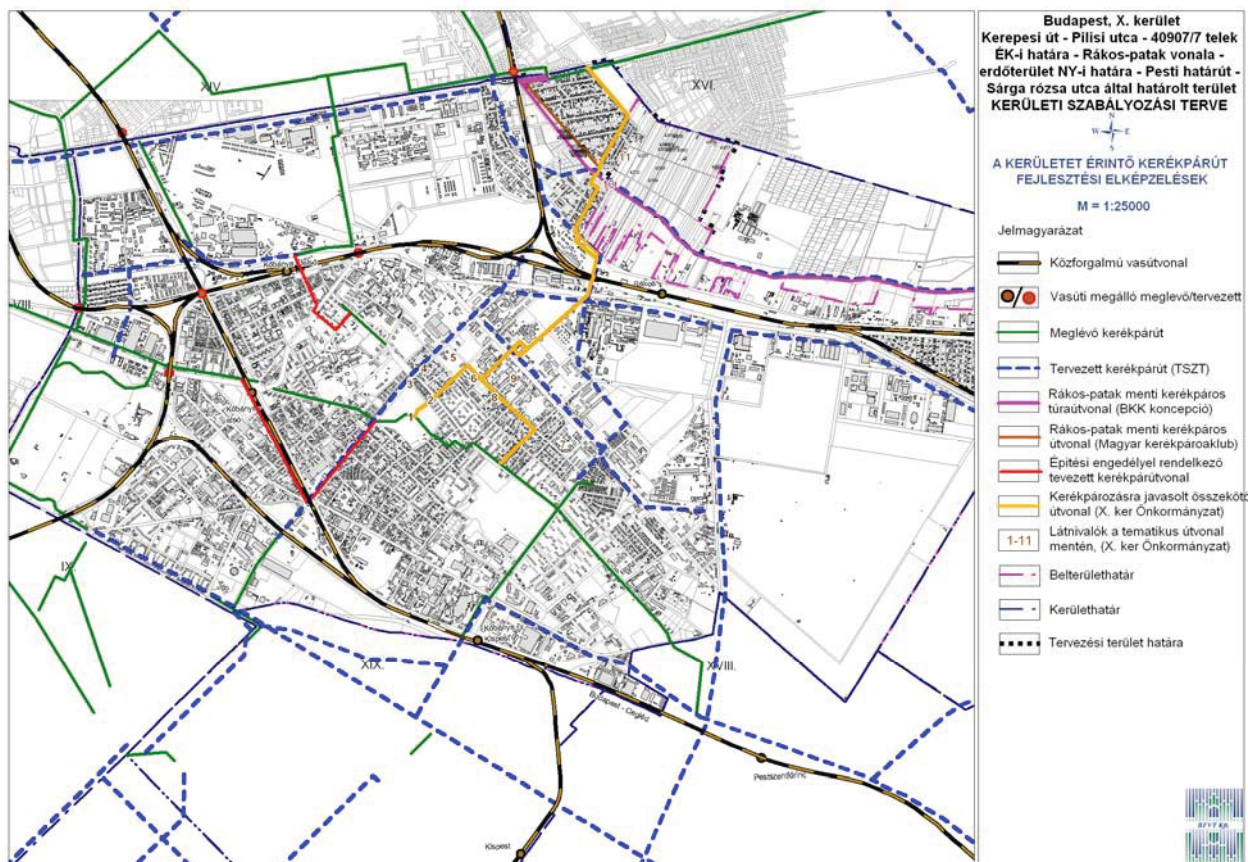
JELMAGYARÁZAT:

	Metró vonal
	HÉV vonal
	Autóbuszvonal
	Villamosvonal
	Vasútvonal felszínen
	Metro végállomás
	Autóbusz pályaudvar
	Autóbusz végállomás
	Villamos végállomás
	Vizsgált terület



A meglévő kerékpár úthálózati elemek a Közúthálózati vizsgálat tervlapon kerülnek bemutatásra.

A Kerepesi út Pogány utcai csomópontjában jelzőlámpás forgalomirányítású kijelölt gyalogos átkelőhely üzemel. A vizsgált területen belüli közterületeken kétoldali, a határoló utcák mentén egyoldali járda van kiépítve.



2.5. Teherforgalmi kapcsolatok

Budapest egységes teherforgalmi stratégiájának megfelelően a X. kerület teljes belső területe az ún. Kelet-pesti övezetbe tartozik, melynek úthálózatán 12 t-ás súlykorlátozás van érvényben. A vizsgált terület északi határán lévő Kerepesi út nem része az övezetnek.

A vizsgált területen nagykiterjedésű, jelentős gazdasági (ipari, logisztika) terület nincs, a Kerepesi úti teherforgalom – 2.000 J/nap – nagyrészt átmenő forgalmat jelent.

2.6. Forgalm szabályozás

A terület beépített része nagyrészt családi házas lakóterület, amelynek úthálózata tempó 30-as zónába van sorolva.

2.7. Vasúti közlekedés

A X. kerületben lévő négy vasútvonal közül a vizsgált terület térségét a menetrendszerű forgalommal nem rendelkező Külső körvasút, valamint a Hatvan - Újszászi vonal érinti. A Hatvan - Újszászi vonal a Keleti pályaudvarhoz kapcsolódik kétvágányú, villamosított keresztmetszettel rendelkezik.

A személyközlekedést a területhez legközelebb elhelyezkedő Rákospatak állomás szolgálja, forgalma 2.600 utas/nap. Rákospatak vasútállomás az áruszállításban betöltött rendező pályaudvari funkcióját mára elvesztette, a Keleti pályaudvar működéséhez kapcsolódóan üzemi funkciókat lát el.

3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

3.1. Vízellátás

A vizsgálati terület vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. 23. számú un. Keletpesti felső nyomászónájáról történik. A zóna hálózati nyomását a kerületben található lhász utcai vízműtelepi nyomásfokozók, valamint a XVI. kerületben található Cinkotai medence biztosítják. A medence 2x5000m³ térfogatú, fenékszintje pedig 167,16 m Bf.-i szinten található.

A területet még érinti a 20. számú un. Pesti alapzóna egy gerincvezetéke, valamint a Sörgyár egy DN 300 mm átmérőjű ipari víz vezetéke is, de ezek egyike sem játszik szerepet a térség vízellátásában.

Utóbbi rendszer vízbázisa a XVI. kerület déli részén a Forrásmajori dűlőút mellett található, ahol két kút létesült.

A térség vízdali betáplálása a Kerepesi úti DN 600 mm átmérőjű főnyomóvezetékéről a Pilis utcába leágazó DN 200 mm és a Dömsödi utcába leágazó DN 150 mm átmérőjű vezetékek, valamint a Keresztúri útnál egy DN 800 mm-átmérőjű főnyomóvezetékéről leágazó DN 150 mm-es által történik. Utóbbi vezeték a Rákosvölgyi utca – Váltó utca nyomvonalon éri el a vizsgálati területet.

Az elosztóvezeték hálózat vizsgálata részterületenként:

1. részterület. A betápláló fővezetékek a beépített területet északról és délről jól körülhatárolják. Az elosztóvezeték-hálózat a beépítésnek megfelelően kisebb DN 100 mm átmérőjű vezetékekből épül fel. Egyedül a Pogány utca nyomvonalán és a Pesti Gábor utca nyugati felén található mára már szabványon kívüli átmérőjű, DN 80 mm-es, eternit csőanyagú vízvezeték.

2. részterület. A tömb ellátását a Dömsödi utcai DN 150 mm átmérőjű, illetve a Sárga róza utcai DN 100 mm átmérőjű vezetékek biztosítják. Ezen vezetékek a Kerepesi úti főnyomóvezetékéről ágaznak le, azaz a vízdali betáplálásuk közvetlen a fővezetékéről történik.

3. és 4. részterület. A Nagyicce utca nyomvonalától keltre nem létesült elosztóvezeték hálózat, csupán a már korábban említett DN 800 mm átmérőjű főnyomóvezeték húzódik át a területen észak – déli irányba.

3.2. Csatornázás

A vizsgálati terület elválasztott rendszerben csatornázott. a szenny- és csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltetett hálózat gondoskodik. A szennyvizek befogadója a Kerepesi úti egyesített rendszerű főgyűjtő által (Kerepesi út – Mexikói út – Róbert K. Krt. – Váci út) az Angyalföldi Szivattyútelep. A szivattyútelepről 2 db 1200 mm-es nyomóvezetéken keresztül jutnak el a vizek az Észak Pesti Szennyvíztisztító Telepre. A csapadékvizek befogadója a területet nyugatról, dél-nyugatról határoló Rákos-patak.

A gyűjtőcsatorna hálózat vizsgálata részterületenként:

1. részterület A szennyvizek gyűjtőcsatorna hálózat \varnothing 30 cm átmérőjű beton, illetve azbesztcement anyagú csövekből épült ki.



Pilisi utcai automata szennyvízátemelő

A Juhász utcától délre eső terület a befogadóhoz képest magasságilag kedvezőtlenebbül, azaz mélyebben helyezkedik el, így a területről gravitációsan összegyűjtött vizek a Pilis utca – Heves utca csomópontnál létesített szennyvíz-átemelőhöz kerülnek. A szennyvízátemelő gondoskodik a magasságkülönbségek áthidalásáról, és a Pilis utca nyomvonalán létesített DN 200 mm átmérőjű PVC nyomóvezetéken keresztül csatlakozik a főgyűjtőhöz, azaz a vízelvezető rendszerhez.

2. részterület A tömb vizeit a Sárga rózsza utca \varnothing 80 cm átmérőjű szennyvízcsatornával lehetne elvezetni. A csatorna a Pesti határ út – Sárga rózsza utca nyomvonalon éri el a tömböt, majd a XVI. kerületi 103198 hrsz.-ú teleknél balos iránytörést követően halad át a területen a Pesti Gábor utca nyomvonalára.

3. és 4. részterület

Hasonlóan a vízellátás kiépítettségéhez a Nagyicce utca nyomvonalától keltre nem létesült vízelvezető hálózat.

Zárt rendszerű csapadékcatorna csupán két utcát, a Heves utcát és a Juhász utcát érinti. A vizek az utcák patak felőli végénél külön-külön kerülnek bevezetésre. A többi utcában nyílt szikkasztóárkok fogadják a vizeket. Az árkok többsége viszonylag rendezett, azonban számos árok vízbevezető folyókája eltömődött (pl. a Sárga rózsza utcánál), vagy már az árok megszüntetésre, láthatóan feltöltésre került.

3.3. Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű elosztását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek táppontja a Gyakorló utca mellett lévő Rákosfalva 120/10 kV-os alállomás. Az alállomás a tápenergiát a Rákos-patak mellett létesített 120 kV-os távvezetékéről kapja, a távvezeték biztonsági övezete a rendszer tengelyétől 18,0-18,0 méter.

1. részterület. Az alállomásból kiinduló 10 kV-os kábelhálózat egyik gerinciránya 13 kábellel a Méhes utca – Heves utca nyomvonalon épült ki, a leágazó kábelek a vizsgált területen a Pilisi utcában, a Nagyicce utca mindkét oldalán és a Dömsödi utcában üzemelnek. Ez a hálózat a területen hat 10/0,4 kV-os transzformátort táplál meg:

- a Pilisi utcában hármat (2225-ös, 2369-es és a 1237-es számúkat),
- a Dömsödi utcában kettőt (7919-es és 1849-es számúakat),
- a Pesti Gábor utcában a 8337-es számút.

A transzformátorok közül három (2225, 2369-es és a 7919-es közterületen elhelyezett betonházas kivitelű, míg kettő (8337-es és a 1849-es) magántelken lévő épületben létesült, a 1237-es számú betonházas szintén magántelken található.

A transzformátorokból kiinduló kisfeszültségű és közvilágítási hálózat vegyes képet mutat:

- kisfeszültségű kábel a Kerepesi úton, a Pogány utcában, a Juhász utcában és a Dömsödi utcában található, légvezetékek a többi utcában szigetelt szabadvezetékként épültek ki, amelyekről a tervezési területen kívülre közvilágítási légvezetékek ágaznak le..

2. részterület. A Heves utcában érkező 10 kV-os gerincirány a kiserdőn keresztülhaladva a Sárga rózsza utcában és a Veres Péter úton folytatódik tovább. Erről a gerincirányról a Sárga rózsza utcában egy kábel ágazik le és a XVI. kerületi fogyasztókat ellátó transzformátorokat táplál meg.

3. részterület. A Sárga rózsza utcában érkező 10 kV-os kábel ezen a területen is tovább folytatódik.

4. részterület. A terület dél-nyugati szélén halad a 120 kV-os távvezeték, amelynek biztonsági övezetében a jelenlegi rendelet alapján az építési és egyéb tevékenységet korlátozottan végezhető.

A távvezeték biztonsági övezetének rendeltetése a villamos berendezések és a biztonsági övezetben lévő építmények, valamint az azokon, illetőleg azokban munkát végző személyek kölcsönös védelme.

A föld feletti vezeték biztonsági övezete a vezeték névleges feszültségétől függően a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mérve 120 kV esetén 13 méter. A szélső áramvezető távolsága 5,0 méter körül van, ezért a biztonsági övezet a rendszer tengelyétől számítva 18,0-18,0 méter.

A nagy- és a kisfeszültségű föld feletti szabadvezeték biztonsági övezetében tilos:

- a) villamosműhöz nem tartozó
 - a1) oszlop, torony, önálló tartószerkezet, daru állványzar,
 - a2) A-C tűzveszélyességi osztályba tartozó robbanás és tűzveszélyes anyag (pl. gáz, benzin, olaj) tárolására alkalmas tartály,
 - a3) üzemanyag-töltő állomás,
- létesítése.
- b) robbantás

- c) anyag tárolása és felhalmozása
 - c1) oly módon, hogy az oszlop járművel való megközelítését akadályozza.
 - C2) nem éghető anyagok 2 métert meghaladó magasságú tárolása.
 - C3) az oslopszerkezetben és az alapozásban agressztívításukmiatt kárt okozó vegyi anyagok tárolása és felhalmozása.
 - C4) A-C tűzveszélyességi osztályba tartozó robbanás- és tűzveszélyes anyagok (pl. nád, fa, gumi, hulladék, szilárd, folyékony, gáznemű tüzelő- és üzemanyag tárolása.
- d) munkavégzés
 - d1) jármű üzemanyaggal való feltöltése.
 - D2) A-C tűzveszélyességi osztályba tartozó robbanás és tűzveszélyes anyagok elégetése.
- e) a föld felszínétől mért 3 méternél magasabb idegen létesítményhez tartozó fémhuzal, sodrony, lánc ki-és átfeszítése, továbbá 3 méternél magasabb kerítés létesítése.
- f) a vezetékek oszlopára jogosultlan személyeknek felmászni.

3.4.Gázellátás

1. részterület. A vizsgált területen növelt kisnyomású hálózat épült ki, csak a határoló utak közül a Kerepesi út rövid szakaszán található DN 100mm méretű nagy-középnymású gázvezeték.

A növelt kisnyomású hálózat DN 200mm méretű gerincvezetéke a Dömsödi utca – Váltó utca – Pilisi utca nyomvonalon létesült, a további elosztóvezetékek:

- DN 160-as a Pogány utcában és a Juhász utcában, DN 150-es a Dömsödi utcában, a Heves utcában és Pesti Gábor utcában,
- DN 110-es a Pogány utcában, a Dömsödi utcában, a Dorogi utcában, a Nagycicce utcában és a Pilisi utcában épültek ki.

2. és 3. részterület. A Sárga rózsza utcába DN 110-es normál kisnyomású gázvezeték található.

4-es részterület. A területen nem található gázvezeték.

3.5.Táv- és hírközlés

1. részterület. A Magyar Telekom Nyrt. vezetékes hálózatán kívül az INVITEL Távközlési Zrt.-nek épült ki a területen rendszere, amelynek gerinciránya a Rákos-patak mellett létesült és a Kerepesi út – Szentmihályi út nyomvonalon folytatódik tovább. Erről a gerincirányról a Heves utcánál ágazik le egy alépítmény a XVI. kerület felé.

2. részterület. A Heves utcában lévő INVITEL alépítmény keresztülhalad a kiserdőn.

3-as területűn

3. részterület. A kiserdőben érkező INVITEL alépítmény a Sárga rózsza utcában és a Veres Péter úton folytatódik tovább.

4. részterület. Az INVITEL alépítményének gerinciránya a Rákos-patak mellett épült ki.

A mobil telefonellátás a térségben jónak mondható a szolgáltatók antenna elhelyezésének köszönhetően.

Budapest, X. kerület

Kerepesi út - Pilis utca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



KÖZMŰVIZSGÁLAT GÁZELLÁTÁS M = 1:6000

- Nagyközép nyomású
gázvezeték
- Növelt kisnyomású gázvezeték
- Nyomásszabályzó
- Épület
- Belterületi határvonal
- Kerülethatár
- Tervezési terület határa



Budapest, X. kerület

Kerepesi út - Pilis utca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



KÖZMŰVIZSGÁLAT:

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

M = 1:6000



120 kV-os távvezeték

120 kV-os távvezeték biztonsági
övezete

10 kV-os kábel

kisfeszültségű kábel

Szigetelt szabadvezeték

10/0,4 kV-os transzformátor

Épület

Belterületi határvonal

Kerülethatár

Tervezési terület határa



XVI.



Budapest, X. kerület

Kerepesi út - Pilisí utca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



KÖZMŰVIZSGÁLAT CSATORNÁZÁS M = 1:6000

- Szennyvízcsatorna
- Szennyvízátvezető
- Szennyvíz nyomóvezeték
- Csapadékvízcsatorna
- Árok, patak
- Épület
- Belterületi határvonal
- Kerülethatár
- Tervezési terület határa



Budapest, X. kerület

Kerepesi út - Pilisí utca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



KÖZMŰVIZSGÁLAT VÍZELLÁTÁS M = 1:6000

- | | |
|--|--|
| | Ivóvízvezeték
(Keletpesti felső zóna) |
| | Ivóvízvezeték (Pesti alap zóna) |
| | Magán vezetékek (Sörgyár) |
| | Épület |
| | Belterületi határvonal |
| | Kerülethehatár |
| | Tervezési terület határa |



XVI.



Budapest, X. kerület

Kerepesi út - Pillisi utca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospataki vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



KÖZMŰVIZSGÁLAT TÁV- ÉS HÍRKÖZLÉS M = 1:6000

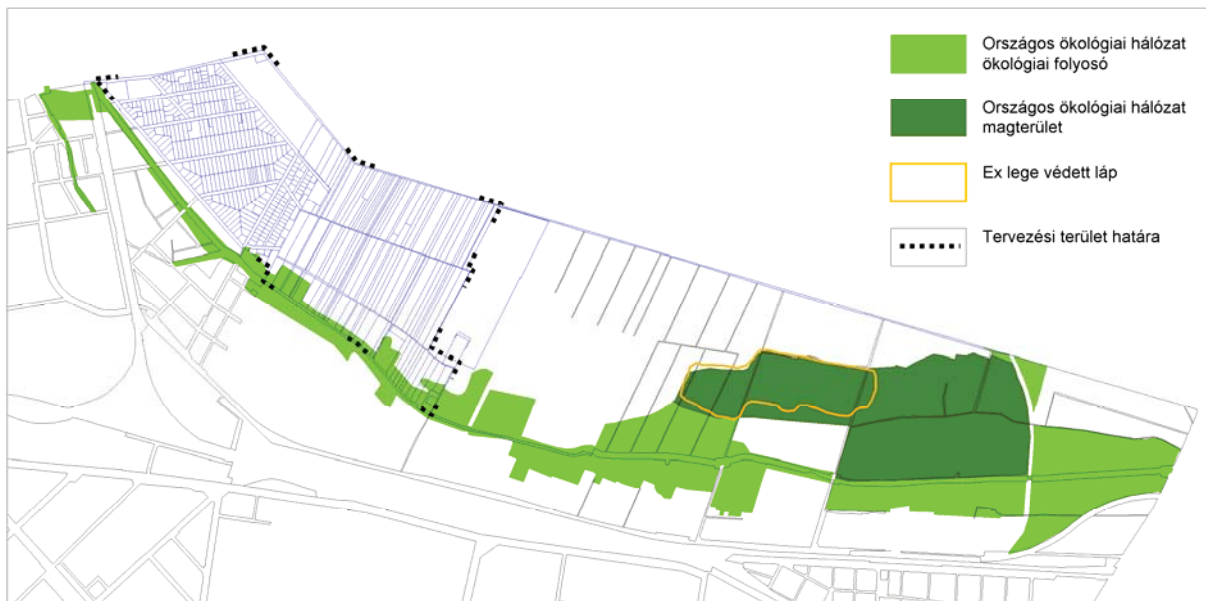
	Invitel alépitmény
	Magyar Telekom alépitmény
	Magyar Telekom földkabel
	Magyar Telekom légkabel
	Épület
	Belterületi határvonal
	Kerülethatár
	Tervezési terület határa



4. ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK

4.1. Zöldfelületi rendszer – zöldfelületi kapcsolatok

A Rákos-patakot kísérő, az agglomeráció irányából benyúló, erdősült területekkel, rétekkel, értékes lápterületekkel vegyes zöldfelületi ék a település belseje felé haladva fokozatosan elkeskenyedik. A patak menti zóna az országos ökológiai hálózat részeként ökológiai folyosó. A vizsgált területtől keletre, az ökológiai hálózat magterületén lévő értékes, ex lege védett láp a korábbi kiterjedt lápterületek maradványa.



A zöldfelületi ékkel szoros kapcsolatban lévő egybefüggő, mezőgazdasági hasznosítású terület a vizsgált terület keleti hányadán helyezkedik el, a nyugati - jellemzően lakóterületi - rész melletti beépítetlen térség mintegy 50 méter széles sávra szűkül le. Jelentős zöldfelületi elemek a térségben található erdősült területek. A Dömsödi és Sárga rózsza utca közötti parkerdősáv a Kerepesi úttól északra, a XVI. kerületben folytatódik. A Pesti határútra merőlegesen, területen kívüli erdősült folt szintén a patak menti zöldfelületi ék része. A vizsgált területen belül a zöldfelületi rendszer részét képezik az utcai fasorok.

4.2. Zöldfelületi intenzitás

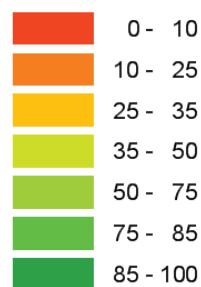
A zöldfelületi intenzitás vizsgálatához a Budapesti Corvinus Egyetem, Tájtervezési és Területfejlesztési Tanszék kutatási eredményeit használtuk fel. A vizsgálat alapját képező adatbázis 2010. július 14-én rögzített Landsat TM5 Műholdfelvétel felhasználásával készült.

A zöldfelületi intenzitás nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával, de a két érték között releváns összefüggés, egyenes arány mutatható ki.

A vizsgált terület zöldfelületi intenzitása kedvezőnek mondható, átlagban 50 % felett alakul, köszönhetően a jelentős kiterjedésű beépítetlen, valamint a kertvárosias területek magas zöldfelületi arányának. A Kerepesi út menti gazdasági sáv azonban rendkívül alacsony intenzitás, átlagosan 10 % körüli az intenzitás-értéke.



Zöldfelületi intenzitási érték (%)



4.3. Közterületi zöldfelületek

A vizsgált terület határoló és tagoló közterületek érintett szakaszainak zöldfelületi jellemzőit az alábbi táblázat mutatja be.

Közterület neve	Zöldsáv, fasor, megléte	Jellemző fajok	Faegyedek állapota
Kerepesi út (Pilisi u. – Sárga rózsza u.)	Fásítatlan	-	-
Pesti Gábor utca	Kétoldali zöldsáv hiányos, vegyes fasor.	Akácfa (Robinia pseudoacacia), juhar (Acer), gyümölcsfák (Juglans, Prunus)	Átlagos, vegyes korú egyedek.
Juhász utca	Kétoldali zöldsáv hiányos, vegyes fasor.	Gyümölcsfák (Prunus(Juglans), kőrisfa (Fraxinus)	Átlagos, vegyes korú egyedek.
Heves utca	Kétoldali zöldsáv, északi oldal gyakorlatilag fásítatlan, páros oldalon hiányos, vegyes fasor.	Akácfa (Robinia pseudoacacia), juhar (Acer), gyümölcsfák (Juglans, Prunus)	Átlagos, vegyes korú egyedek.
Dorogi utca	Kétoldali zöldsáv, hiányos vegyes fasor.	Gyümölcsfák (Juglans, Prunus), akácfa (Robinia pseudoacacia)	Átlagos, vegyes korú egyedek.
Váltó utca	Kétoldali zöldsáv, hiányos vegyes fasor.	Ezüsthárs (Tilia tomentosa), gyümölcsfák (Juglans, Prunus)	Átlagos, vegyes korú egyedek.
Nagyicse utca	Zöldsáv, fasor nélkül.	-	-
Pilisi utca	Kétoldali zöldsáv, hiányos vegyes fasor.	Juhar (Acer), gyümölcsfák (Juglans, Prunus), akácfa (Robinia), vadgesztenye (Aesculus)	Átlagos, vegyes korú egyedek.
Pogány utca	Kétoldali zöldsáv, hiányos vegyes fasor.	Akácfa (Robinia pseudoacacia), vérszilva (Prunus cerasifera 'Atropurpurea')	Átlagos, vegyes korú egyedek.
Dömsödi utca	Nyugati oldali zöldsávban hiányos vegyes fasor.	Juhar (Acer), gyümölcsfák (Juglans, Prunus)	Átlagos, vegyes korú egyedek.
Sárga rózsza utca	Keleti oldalon keskeny zöldsáv, fásítatlan	-	-
Pesti határút	Északi oldalon keskeny zöldsáv, vegyes fasor	vadgesztenye (Aesculus), gömbjuhar (Acer), akác (Robinia), gyümölcsfák (Prunus)	Átlagos, vegyes korú egyedek

Megállapítható, hogy a közterületek zöldfelületekkel jellemzően jól ellátottak, ugyanakkor a faállományuk vegyes kor-és fajösszetételű.

A területen közcélú zöldfelület a Dömsödi és Sárga rózsza utcák között található parkerdő. Mivel szabadidő-eltöltés szempontjából nem nyújt kínálatot (csak néhány padot helyeztek el), illetve az erdő egy részén hajléktalanok lakta kunyhók vannak, a terület alulhasznosított, alacsony rekreációs értékkel rendelkezik. Jellemző fafajok a tölgy (Quercus), osterfa (Celtis), lepényfa (Gleditsia), a faállomány beállt, jó állapotú.

A Pilis utca mellett (a vizsgált területtel határosan) korszerű játékokkal jól felszerelt, körülkerített játszótér található, amely a kertvárosias terület lakosságának közcélú zöldfelületek iránti igényét elégíti ki, javítva a zöldfelületi ellátottságot.

4.4. Lakó- és intézménykertek

A vizsgált terület közel felén lakókat találunk. A kertek általában díszkerti kialakításúak, változatos cserjékkel, de a régebbi épületekhez tartozó telkeken haszonkertek is előfordulnak veteményessel, gyümölcsfákkal. A Kerepesi út menti sávban intézményi, kereskedelmi, illetve telephelyi funkciók helyezkednek el. Több alacsony zöldfelületi arányú telek található köztük, mint az autókereskedések, autószerelv vagy a benzinkút területe.

A Közép-Európai Egyetem Kollégiumának kertje zöldfelületi szempontból átlagosan ellátott, a díszkerti részen kívül sportpályák (aszfaltos, salakos) találhatók. Jellemző fajok a juhar (Acer), nyárfa (Populus), hárs (Tilia), nyír (Betula), a Kerepesi úti előkertben egy szép habitusú platán (Platanus) és egy idős nyárfa díszlik. A szomszédos autókereskedés telkétől nyárfasor választja el.

4.5. Telephelyek

A Pesti határút mentén, a mezőgazdasági területbe ékelődve, különböző telephelyek helyezkednek el, amelyek főként raktározással foglalkoznak. Ez a területsáv rendezetlen, a környező területhasználatától (lakóterület) idegen, azt zavaró funkciót foglal magába. A telkek zöldfelületi aránya igen alacsony.

A Dömsödi utcában lévő baromfifeldolgozó üzem a lakóterülettel közvetlen határos, szintén nem illeszkedik környezetéhez. Kertjében igen értékes, idős, 60 cm, 100 cm, illetve 180 cm törzsátmérőjű platánok (Platanus) vannak. A hátsókertben a lehatárolást télen is takaró feketefenyők (Pinus) alkotják. Az üzemi funkciót kiszolgáló burkolatokon kívül rendezett zöldfelületeket találunk.

4.6. Mezőgazdasági terület

A vizsgált terület mintegy felét kitevő beépítetlen terület mezőgazdasági hasznosítású. A keskeny parcellák közül nem mindegyik művelt, a keleti sávban kiskertes terület is megtalálható. A délről határoló Rákospatak közelében vizes élőhely található.

A Rákospatak a Gödöllői-dombság területén ered egy 310 m magasságban felszínre bukkanó forráscsoportból. Budapest területén szabályozott beton-mederben folyik, amely ökológiai szempontból rendkívül kedvezőtlen (a növényzet jelentősebb megtelepedése és értékes élőhelyek kialakulása nem lehetséges). A patakot gondozott gyepfelületű rézsű kíséri.

Budapest, X. kerület

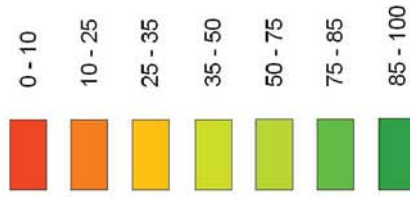
Kerepesi út - Pilis utca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



ZÖLDFELÜLETI INTENZITÁS VIZSGÁLATA

M = 1:6000

Zöldfelületi intenzitás (%)



Tömb értékelés:

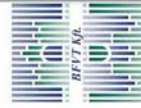
Konfliktus

Meglévő telekhatár

Belterületi határvonal

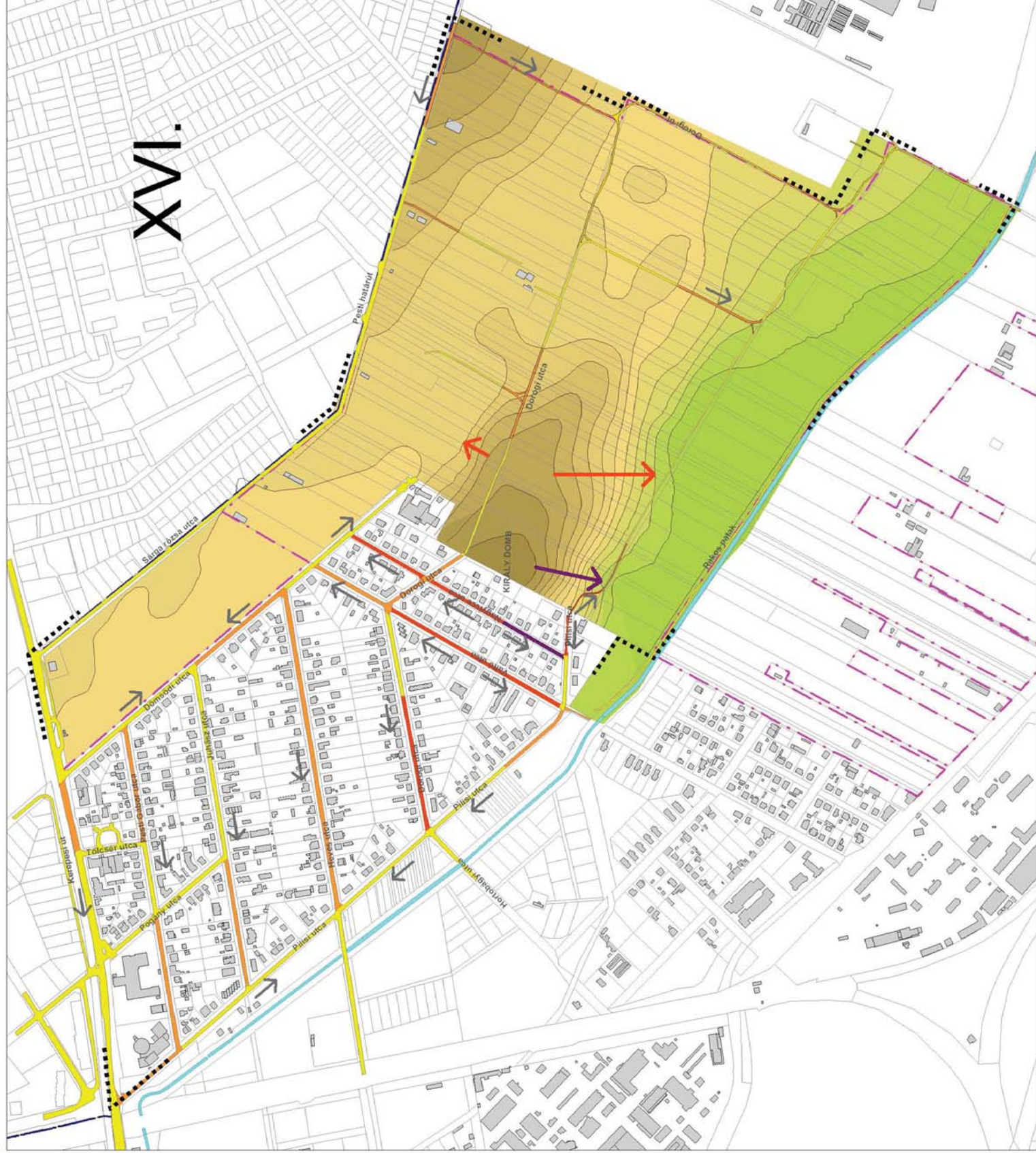
Kerülethatár

Tervezési terület határa





















XVI.





KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖRNYEZET- ÁLLAPOT VIZSGÁLAT

 $M = 1:4000$

- | | |
|---|--|
|  | Megjövő épület |
|  | Burkolatt |
|  | Földút |
|  | Kerékpársáv
(járdával közös burkolaton) |
|  | Lakóterület / Beépített telek |
|  | Telephely / Alacsony zöldfelület |
|  | Aranyú kereskedelmi funkció |
|  | Intézményterület |
|  | Közcélú zöldfelület, játszótér |
|  | Erdsült terület / |
|  | Mezőgazdasági terület |
|  | Vizes élőhely / Gyepes terület |
|  | Értékes fa / Egyéb fa |
|  | Zajos útvonál / Illegális hulladék |
|  | megjövő telektartár |
|  | beüteleltár |
|  | kerületiár |
|  | tervezési terület határa |

[illegible]

5. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK

5.1. Levegőminőség

A terület a 4/2002. (X. 7.) KVM rendelet alapján "Budapest és környéke" légszennyezettségi agglomerációba tartozik „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A térségileg enyhén szennyezett levegőjű terület városklimatológiai szempontból a városi hatás által kissé módosított, síksági klímátípusba sorolható (Tőkei L. 1995.). A vonatkozó határértékeket a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet határozza meg.

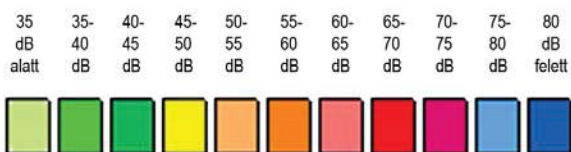
A terület légszennyezettsége elsősorban a háttérszennyezésből és a közúti közlekedésből származik. A tervezési területtől, mintegy 500 m-re nyugatra található az EGIS Nyrt. központi telephelye, mely az utóbbi évek korszerűsítéseinek eredményeként jelentősen csökkentette károsanyag-kibocsátását.

A Dömsödi utcában húsfeldolgozó üzem működik, melynek bűzös tevékenysége miatt korábban lakossági panaszok voltak. Az üzem jelenleg megfelel a legmagasabb szintű minőségi és higiéniai követelményeknek. A Kerepesi út mentén található telephelyek kibocsátása elhanyagolható.

5.2. Zajterhelés

A terület zajviszonyait a környező utak jelentős forgalmából adódó zajterhelés határozza meg, pontszerű üzemi zajforrás nincs a területen.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.



Határérték:

Kertvárosias lakóterületen, gazdasági területen

Főúttól (Kerepesi út), vasúti fővonalától származó zajra:

Nappal	65 dB
Éjjel	55 dB

Kertvárosias lakóterületen

Gyűjtőúttól (Heves utca) származó zajra:

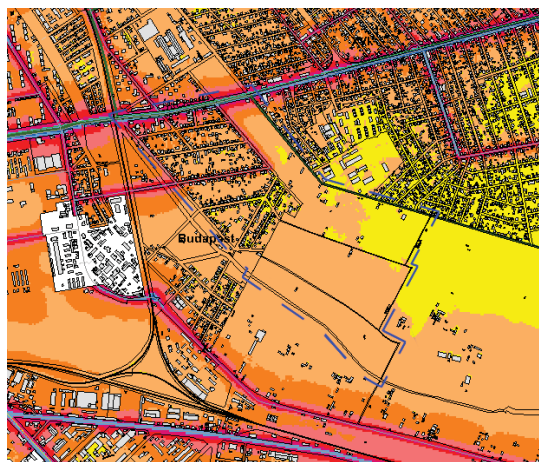
Nappal	60 dB
Éjjel	50 dB

Kertvárosias lakóterületen

Lakóúttól származó zajra:

Nappal	55 dB
Éjjel	45 dB

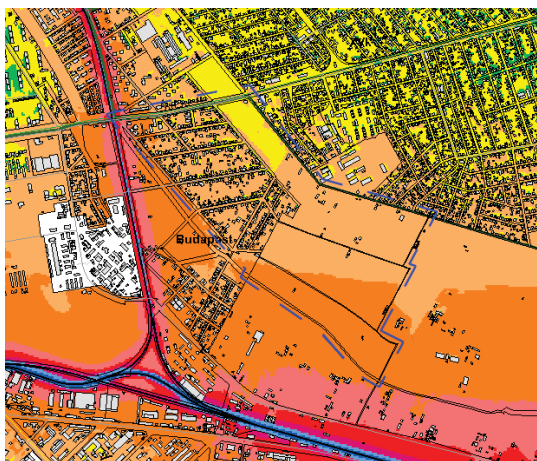
Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe 2007



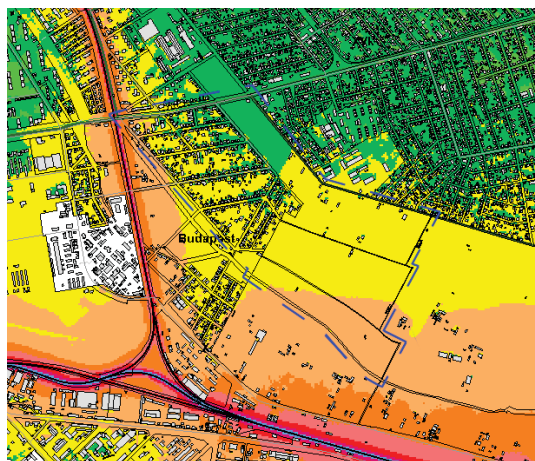
közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel

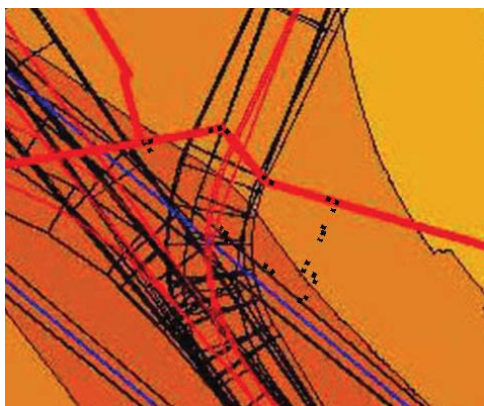


vasúti zajterhelés nappal



vasúti zajterhelés éjjel

Budapest stratégiai zajtérképén látható, hogy a legjelentősebb vonalas zajforrás a területet határoló Kerepesi út (3.sz. főút), melynek mentén kis mértékű (5-10 dB) zajterhelés jelentkezik az utak melletti beépítések előtt nappal és éjszaka egyaránt. A Heves utca mellett a nappali időszakban adódik minimális mértékű zajterhelési konfliktus. A többi utcába határérték alatti zajterhelés jelentkezik.



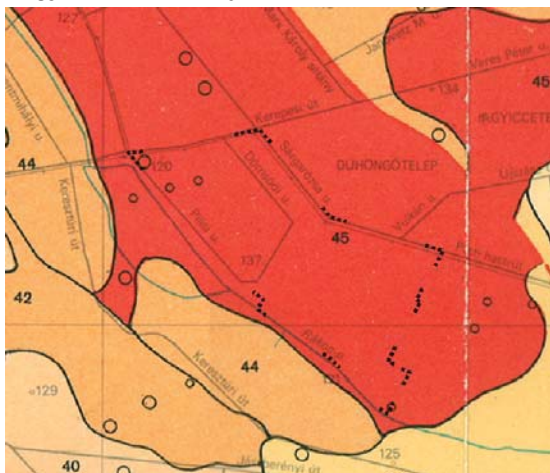
A tervezési területtől nyugati irányban húzódó vasútvonal zajterhelése a távolságnak köszönhetően nem eredményez határérték túllépést.

A terület felett halad át a Liszt Ferenc repülőtér légifolyosója, ugyanakkor a stratégiai zajtérkép, valamint a kerület környezetvédelmi programjához 2009-ben készült egyedi mérések alapján megállapítható, hogy a repülésből eredő zajterhelés nem lépi át a vonatkozó határértékeket, kis mértékű túllépésre csak esetenként lehet számítani.

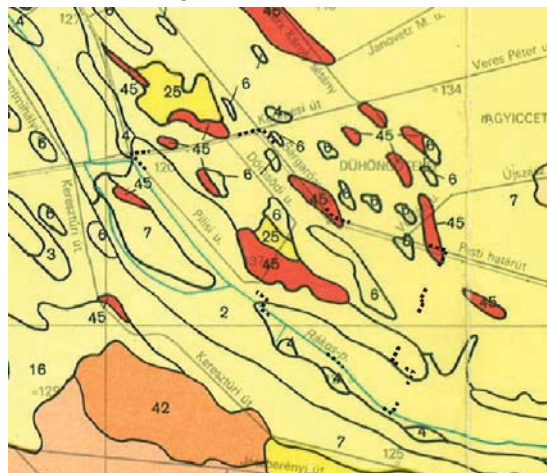
Forrás: Budapest Férihegy Nemzetközi Repülőtér Stratégiai zajtérkép 2007 (KTI), Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat környezetvédelmi programja 2009-2014 évekre.

5.3. Földtani és talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési terület alapkőzete harmadidőszaki középsőmiocén, kárpáti „középső riolittufa” melyre a negyedidőszakban jellemzően homok illetve homokos kavics rétegek rakódtak.



Budapest fedetlen földtani térképe (1982)

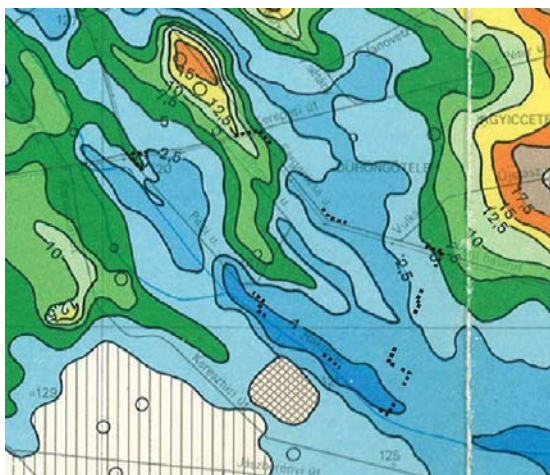


Budapest földtani térképe (1982)

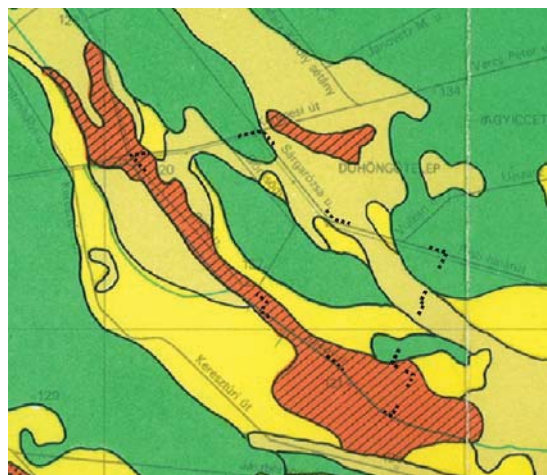
A felszíni vizek tekintetében meghatározó a tervezési terület déli határában folyó Rákos-patak. A patak a Gödöllői-dombság területén ered egy 310 m magasságban felszínre bukkanó forráscsoportból. Budapest területén szabályozott beton-mederben folyik, amely ökológiai szempontból rendkívül kedvezőtlen (a növényzet jelentősebb megtelepedése és értékes élőhelyek kialakulása nem lehetséges). A szabályozása előtt több oldalra ágazott szét, mocsarakat, tavakat alkotott, amelyek a patakot a torkolatig kísérték. A 17. századtól kezdődően megkezdődött a mocsarak lecsapolása, a patak szabályozott mederbe terelése, amely véglegesen a 20. század elején fejeződött be.

A vízminőségét 1992 óta havi rendszerességgel vizsgálja a Környezetvédelmi Felügyelőség. A vizsgálatok II. és III. osztályú vízminőséget mutattak ki, a téli hónapokban ennél rosszabbat is. Az értékelés szerint a városhatárnál belépő víz minősége csak csekély mértékben jobb, mint a torkolatnál. Időnként a patakot olajszennyezés érte a főváros területén. A talajvíz és a felszíni víz kapcsolata a betonburkolat miatt gyakorlatilag megszűnt.

A talajvíz nívó a terület déli, nyugati részén 2,5-5 m körül alakul, mely egy északi sávban fokozatosan 7,5-10 m közötti szintig mélyül. A MÁFI építésalkalmassági térképe alapján a terület nagyrészt beépítésre alkalmas, leszámítva a Rákos-patak menti magas, 1 m körüli talajvízállású sávot.



Budapest felszín alatti első vízadó képződményeinek térképe (1983)



Budapest építésalkalmassági térképe (1979)

Forrás: Budapest építésföldtani térképei – MÁFI

A Pesti határút menti telephelyek burkolatlan, vízáteresztő felületekkel jellemezhetők és különböző anyagokat (fa-, vas-, építőanyag; csatornacsövek, teherautók) raktároznak. Ez a tevékenység potenciális talajszennyező forrásként jelentkezik: raktározás (pl. autóbuszok tárolása) során talaj- és talajvízszennyező anyagok szivároghatnak be a vízáteresztő felületen keresztül.

5.4. Hulladékkezelés

A vizsgált területen a rendszeres hulladékelszállítást a FKF Zrt. végzi. A heti kétszeri begyűjtés az igényeknek megfelelő, szelektív hulladékgyűjtő sziget a Dömsödi utcában található. A tervezési területen főként a Kerepesi út menti sávban működnek telephelyek, ahol a működés során különböző hulladékok, köztük veszélyes hulladékok is keletkeznek kis mennyiségben (főként fáradt olaj, olajos rongy, vashulladék). Ezek ideiglenes tárolása illetve elszállítása megoldott.

A helyszínen több helyütt találhatóak illegális hulladéklerakások, amelyek a vizuális konfliktuson túl talaj- és talajvízszennyezést okozhatnak, különösen a magas talajvízállású területeken.

6. Vizsgálatok összefoglalása

A vizsgálatok összefoglalását a **probléma és érték** térképen ábrázoltuk.

Városrendezés

1. részterület: Összességében a tervezési terület beépült része rendezett kertvárosias lakóterület. Az elvégzett vizsgálatok szerint a beépítés túlnyomó részt összhangban van a területre vonatkozó városrendezési előírásokkal. A Kerepesi út menti épületek építészeti arculata nem felel meg a városképileg kiemelt jelentőségű útvonal elvárásainak.

Az FSZKT-ben a Hevesi utca nyomvonalában jelölt KL-KT terület 30 méteres helybiztosítása az utca meglévő beépítése miatt csak jelentős beavatkozások, bontások, kisajátítások révén lehetséges.

2. részterület: A területen a fő probléma a meglévő zöldterület alacsony rekreációs értéke, a területbe idegenül ékelődő beépítés, valamint a hajléktalanok jelenléte.

3. részterület: A lakóterületek közelében zavaró funkciójú telephely területeket elaprózott, többségében magántulajdonú szalagtelkek alkotják. A tömbök idegen területfelhasználású elemként ékelődnek a két kerület határán fekvő nyugodt lakóterületek közé. További problémát jelentenek az összetett tulajdonviszonyok és a beépítéshez nem illeszkedő telekszerkezet. A tulajdonosi érdekek összhangjának hiánya miatt a területen nem tudtak élni az érvényes szabályozás adta lehetőségekkel.

4. részterület: A továbbtervezés szempontjából elsősorban új lakóterületként figyelembe veendő terület. Az üres földterület jelenleg nem kapcsolódik szervesen a városszövetbe, a szomszédos XVI. kerület lakóterületeivel nincs közúti kapcsolata. A vizsgálatok szerint a területet kettészeli egy 30,0 méteres tervezett új közlekedési nyomvonal. A 3. részterülethez hasonlóan a tulajdonosainak itt sem sikerült a szabályozás végrehajtásának elindítása.

A földhivatali nyilvántartás szerinti belterületi határvonal ellentétes a magasabb rendű településrendezési eszközökkel, TSZT, FSZKT, melyekben a Rákospatak menti terület, *erdőterület* illetve *E-TG turisztikai erdő* célzott területfelhasználású elemként szerepel.



TSZT kivonat



FSZKT kivonat

Közlekedés

A Kerepesi út jelentős mértékű átmenő forgalma zavarja a főútvonal menti területeket, illetve ezen tömbök működése egy kiszolgálásukat biztosító szerviz út hiányában rontja a városi főhálózat részét képező útvonal által nyújtott közlekedés szolgáltatási színvonalát.

A vizsgált terület és a szomszédos lakóterületek közötti, helyi jelentőségű kapcsolatok hiánya kedvezőtlen. A vizsgált területet érintő tervezett közúthálózati fejlesztések közül a terület beépített részét érintő Kerepesi út-tervezett Körvasút menti körút csomópontjának ága kedvezőtlen környezeti körülményeket eredményezhet a Heves utcában. A csomópont jelenleg tervezett kialakítása felülvizsgálatra javasolható.

A vizsgált terület beépítetlen részének fejlesztése a közlekedés részéről a tömegközlekedési (autóbusz) hálózat kiterjesztését, a főúthálózathoz tartozó Tárna utcai kapcsolat pontos helybiztosítását, valamint a területfelhasználáshoz illeszkedő kiszolgáló úthálózat megerősítését igényli.

Közművek

Közműellátás szempontjából a beépítésre kijelölt terület ellátatlan, zavaró elem a kiserdőt átszelő két csatorna, valamint a beépítetlen területet átszelő, nem közterület alatt vezetett ivóvízvezeték, valamint a Rákos-patak mentén húzódó 120KV-os elektromos vezeték.

Környezeti problémák

A legjelentősebb környezeti problémát a Kerepesi út menti zajterhelés, valamint a környezetükbe nem illeszkedő, zavaró telephelyi funkciók jelentik, amelyek a magas talajvízszint miatt potenciális szennyező források lehetnek. Megemlítendő ezeken kívül még a Kerepesi út menti tömbök alacsony zöldfelületi aránya, illetve az alacsony rekreációs értékkel rendelkező Sárgarózsa utca melletti parkerdősáv.

Budapest, X. kerület
Kerepesi út - Pilisi útca - 40907/77 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza útca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



PROBLÉMA-ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP

M = 1:6000

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|----------------------|--|---------------------------|--|---|--|-----------------------------|--|-------------------------------|--|--|--|---|--|------------------------|--|--------------------|--|--|--|---------------------------------------|--|---|--|----------------------------|--|---------------------|--|------------------------|--|------------------------------------|--|------------------------|--|---------------------------|
| | TSZT és FSzKT szerint külterületi erdő | | Közúti kapcsolathány | | Zavaró telephelyi funkció | | Alacsony rekreációs értékű turisztikai erdő | | Alacsony zöldfelületi arány | | Külterületi L4-es keretövezet | | FSzKT-ben jelölt szerkezeti jelentőségű út területbiztosítása lakóépületeket érint | | Órszefüggő erdőterületbe ékeződő beépítés | | Hajléktalanok lakhelye | | Illegális hulladék | | Földhivatali nyilvántartás szerinti belterületi határvonal | | FSzKT szerinti belterületi határvonal | | Jelentős átmenőforgalom, gyakoriak a kapubehajtók, hiányzik a szervizút | | Jelentős zajhatású útvonal | | Parkolási problémák | | Csatornázatlan terület | | 120 kV-os távvezeték védőtávolsága | | Vízvezeték magántelken | | Csatorna nem közterületen |
|--|--|--|----------------------|--|---------------------------|--|---|--|-----------------------------|--|-------------------------------|--|--|--|---|--|------------------------|--|--------------------|--|--|--|---------------------------------------|--|---|--|----------------------------|--|---------------------|--|------------------------|--|------------------------------------|--|------------------------|--|---------------------------|

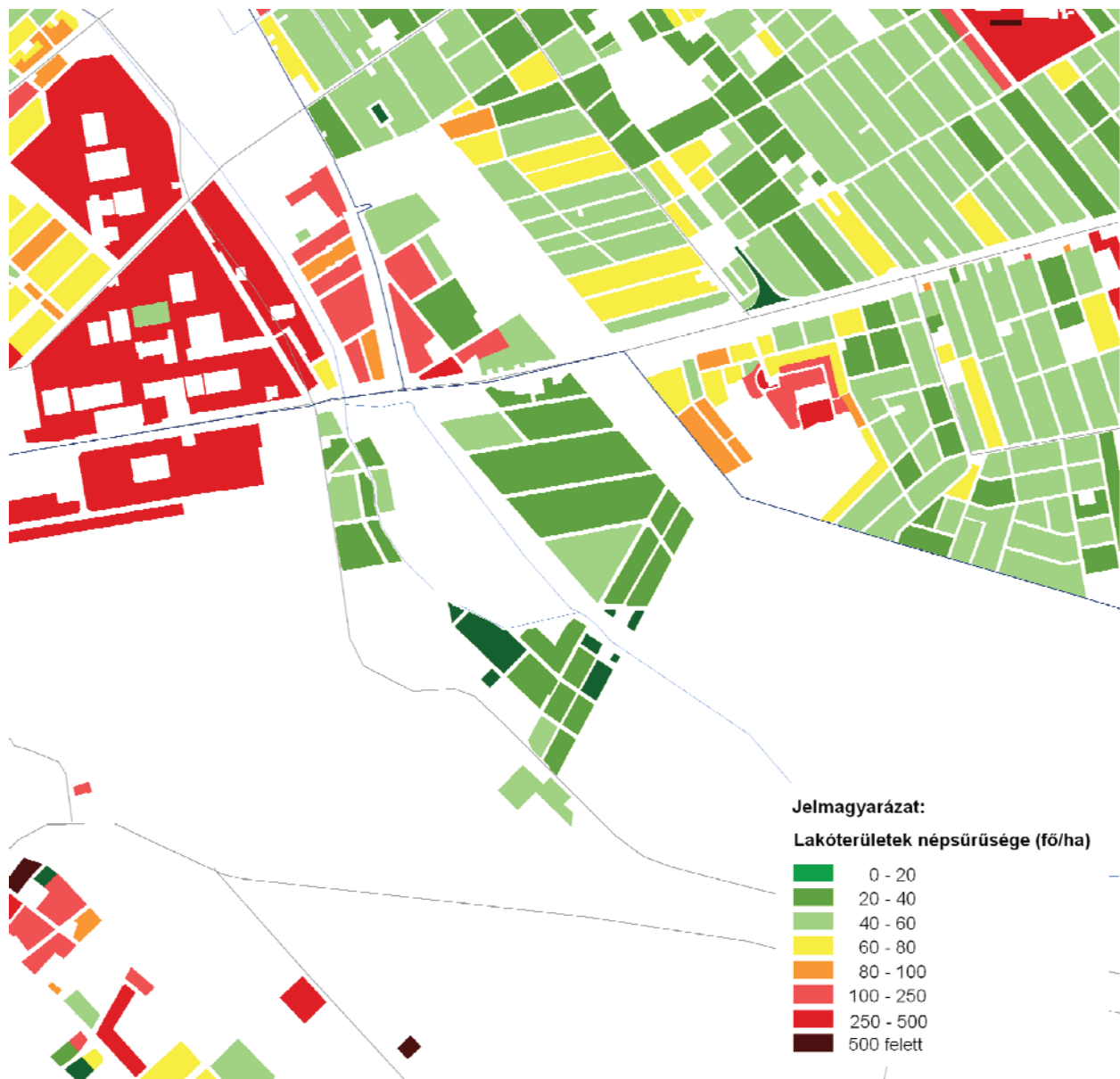
Értékek

- | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------|--|-----------------|--|--------------|--|--------------------------|
| | Országos ökológiai hálózat | | Vizes élőhely | | Értékes faegyed | | Kerülethatar | | Tervezési terület határa |
|--|----------------------------|--|---------------|--|-----------------|--|--------------|--|--------------------------|



7. Jövőkép

A beépítésre szánt kertvárosias lakóterület adottságai, a fejlesztés lehetséges irányai



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, Helyzetelemzés 2011. december

A meglévő lakóterület alacsony intenzitású (kb. 50 fő/ha), hasonlóan Budapest lakóterületeinek 80 %-át jelentő, kertvárosias jelleggel, átlagban kétszintesen beépített területeihez. A Kőbánya területére vonatkozó 2,1 fő/lakás értékkel számolva ha-onként 20-25 lakással számolhatunk. Ez kirívóan alacsony érték, ami egy nagyvárosban nem fenntartható a magas városüzemeltetési költségek miatt.

A terület városszerkezetben elfoglalt helye és a hatályos településrendezési eszközök alapján a terület elsődlegesen lakásépítésre alkalmas. Fővárosi viszonylatban is ritka a lakóterületi keretvezetési besorolással rendelkező, összefüggő, beépítetlen terület. A TSZT alapján az 51,6 ha-os, jelenleg beépítetlen területen - a 0,6 szintterületi sűrűséget alapul véve - 309.600 m² bruttó szintterület építhető. Mivel a területfelhasználási egység a kiszolgáláshoz szükséges közterületeket is magába foglalja, a BVKSZ 0,7 m²/m² szintterületi mutatót határoz meg az L4 keretövezetre vonatkozóan.

A tervezési program lényeges feladata annak meghatározása, hogy milyen laksűrűség és milyen beépítési formával valósítható meg a terület beépítése úgy, hogy az a lakosság szempontjából élhető, a város üzemeltetése szempontjából pedig fenntartható legyen.

A fenntarthatóság és élhetőség fontos eszköze a kiegyensúlyozott, vegyes területhasználat. Fontos, hogy a lakóterülethez közel minél több alapellátást biztosító funkció, szolgáltatás legyen elérhető.

Az urbanisztikai hatékonyság szempontjából a környező területek laksűrűségének duplájával kellene számolnunk, ez kb. 5000 lakost, illetve 2400 lakást jelentene. Az építhető bruttó szintterület alapján ez 129 m²/lakást jelentene. Nyilvánvaló, hogy magas az érték, így lehetőség marad a szükséges ellátási funkciók létesítésére is. A lakóterületek intézményi területekkel való ellátottsága minőségi és mennyiségi szempontból egyaránt fontos szempont az életminőség megítélése szempontjából.

A lakóterületek közösségi célú (intézményi) területek kiszolgálása szempontjából az ellátottság vizsgálatához szükséges ismerni, hogy a népesség kormegoszlása a területeken milyen jellegű. Újonnan kialakuló lakóterületeknél várhatóan magas lesz a 0-14 éves korúak aránya, ami a tervezendő alapellátás szempontjából (bölcsőde, óvoda, általános iskola) figyelembe veendő. Az alapfokú intézményellátás területeit a kialakítandó lakótömbön belül biztosítani szükséges.

A terület beépítésénél törekedni kell a differenciált lakásstruktúrára, hogy a lakónépesség összetétele is kedvező legyen.

A terület nagyságrendje és jelenlegi beépítetlensége lehetőséget ad új trendek követésére is. Fontos szempont lehet pl. az energiahatékonyság, a megújuló energia alkalmazása.

A tulajdonosi struktúra megnehezíti az egységes projekt megvalósítását, mivel azonban az önkormányzat jelentős tulajdonnal rendelkezik, az új beépítés motorja is lehet.

Nagy a kihívás, de sok a lehetőség is.



A terület legrégebbi épületei	
	
Heves utca 64.	Heves utca 58.
	
Pesti Gábor u. 11.	Pesti Gábor u. 15.
	
Juhász u. 51.	Juhász u. 55.
	
Pesti Gábor u. 28.	Dömsödi u. 23.

<p>„Jellegzetes” kockaházak</p> 	
<p>Pesti Gábor u. 35.</p> 	<p>Dömsödi utca 1/b</p> 
<p>Dömsödi utca 3/a</p> 	<p>Pesti Gábor utca 42.</p> 
<p>Juhász utca 13/b.</p> 	<p>Juhász utca 23.</p> 
<p>Juhász utca 49/a.</p> 	<p>Heves utca 66.</p> 

Kerepesi úti „utcakép”



AVIA benzinkút a Kerepesi és Pogány utca sarkán



AVIA benzinkút a Kerepesi út mentén



Kerepesi út –Sárga rózsza sarki erdőbe ékelődött épület



CEU konferencia központ a Kerepesi út mentén



Kerepesi út 119.



Kerepesi út 95. – Nyilászáró kereskedés



Kerepesi út 97.



Kerepesi úti bódé

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 409077 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa – Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Jellemző társasházak a 70-90es évekből



Dömsödi utca 7/b.

Juhász utca 24.



Juhász utca 34.

Juhász utca 36.



Pesti Gábor utca 12.

Juhász utca 46.










Pesti Gábor utca 41.

Heves utca 60.

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa –
Pesti határút – Sárga rózsa utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Jellemző új villaépületek	
	
Dömsödi utca 11.	Juhász utca 11.
	
Váltó utca – Dorogi utca sarok	Pesti Gábor utca 26.
	
Pilisi utca - Váltó utca sarok	Pilisi utca- Dorogi utca sarok
	
Váltó u. 47.	Dorogi u. 23.

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa -
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Sárga rózsza utca – Pesti határút	
	
Telephelyek a Pesti határút mentén	
	
Rákospatak	Mezőgazdasági művelés a vizsgált terület keleti részén
	
Dömsödi és Sárgarózsza utca közötti erdő	Értékes platán a húsfeldolgozó üzem telkén (Dömsödi u. 39.)

Budapest, X. kerület
Kerepesi út - Pillisi utca - 4090717 telek
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -
Sárga rózsza utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



LÉGIFOTÓ

M = 1:6000



Tombhatár

Kerülethatár

Tervezési terület határa